

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Karolína Bulíčková**

## **Zápisy do katastru nemovitostí**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Karolína Žáková, Ph.D.

Katedra: Práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 12. 2. 2020

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny, a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 174 613 znaků včetně mezer.

---

Karolína Bulíčková

V Praze dne 12. 2. 2020

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucí své diplomové práce JUDr. Karolíně Žákovské, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a připomínky, které mi poskytla při psaní této diplomové práce.

Rovněž bych chtěla poděkovat své rodině a nejbližším za podporu během celého studia.

## Obsah

Úvod.....	6
1 Historický vývoj evidence nemovitostí.....	8
1.1 Veřejné knihy .....	8
1.2 Pozemkové katastry .....	10
2 Katastr nemovitostí obecně .....	15
2.1 Současná právní úprava katastru nemovitostí .....	16
2.2 Základní zásady .....	17
2.3 Veřejnost katastru nemovitostí .....	19
2.4 Výpis z katastru nemovitostí .....	21
3 Předmět evidence katastru nemovitostí.....	24
3.1 Pozemky .....	24
3.2 Budovy.....	26
3.3 Jednotky.....	28
3.4 Právo stavby .....	29
3.5 Nemovitosti dle jiného právního předpisu.....	30
3.6 Podzemní stavby.....	30
3.6.1 Obecná pravidla pro evidenci podzemních staveb v katastru nemovitostí .....	30
3.6.2 Sporný předmět evidence katastru nemovitostí – úkryt civilní ochrany.....	32
4 Předmět zápisu do katastru nemovitostí.....	33
4.1 Zápisy týkající se práv .....	33
4.2 Zápisy jiných údajů do katastru nemovitostí.....	35
4.3 Zápisy upozornění .....	36
5 Druhy zápisů do katastru nemovitostí.....	37
5.1 Vklad .....	37
5.1.1 Zahájení vkladového řízení .....	38
5.1.2 Průběh vkladového řízení.....	42
5.1.3 Rozhodnutí ve vkladovém řízení.....	46
5.1.4 Příklady vkladového řízení.....	49
5.2 Záznam .....	51
5.2.1 Řízení o záznamu .....	52

5.2.2	Duplicitní zápis .....	54
5.2.3	Příklad řízení o záznamu .....	56
5.3	Poznámka.....	56
5.3.1	Řízení o poznámce .....	57
5.3.2	Poznámka k nemovitosti .....	58
5.3.3	Poznámka spornosti.....	60
5.3.4	Poznámka k osobě.....	62
5.3.5	Příklad řízení o poznámce .....	63
	Závěr.....	65
	Seznam zkratk .....	70
	Seznam použitých zdrojů .....	71
	Seznam příloh.....	75
	Příloha č. 1.....	75
	Příloha č. 2.....	78
	Příloha č. 3.....	87
	Příloha č. 4.....	89
	Abstrakt .....	91
	Abstract .....	92

## Úvod

V diplomové práci se věnuji zápisům do katastru nemovitostí, a to především zápisům práv. Katastr nemovitostí je veřejný seznam obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, se kterým se setká ve svém životě snad každý, nejčastěji zřejmě v souvislosti se vkladem práva do katastru nemovitostí. Toto téma tedy je, a z mého pohledu stále bude aktuální. Dalším pádným důvodem, proč jsem si zvolila toto téma, je pro mě možnost zdokonalit se a dosáhnout lepší orientace v této oblasti.

V době sepisování diplomové práce uběhlo již šest let od nabytí účinnosti nové právní úpravy (občanského zákoníku a katastrálních předpisů), v rámci které prošla problematika mnohými změnami. Cílem mé práce je popsat, jaké způsoby zápisů existují, jaká jsou jejich specifika, a vzájemně je porovnat mezi sebou v rámci účinné právní úpravy. Dále upozorním na nejzásadnější změny oproti předchozí právní úpravě, avšak bez ambic provést skutečnou komparaci současné a předchozí právní úpravy. V návaznosti na danou problematiku se budu snažit identifikovat a vyhodnotit nejvýznamnější nedostatky právní úpravy v řízení o povolení vkladu, záznamu či poznámky.

Diplomová práce se dělí na pět částí. První část popisuje vývoj evidence nemovitých věcí na našem území, neboť pro pochopení současného stavu je vhodné uvést, co mu předcházelo. Smysl a účel evidence se postupem času měnil a s nimi i zákonná úprava. V různých historických úsecích se pro evidenci používal odlišný název, lišila se i závaznost zapisovaných údajů a práv k nemovitým věcem.

Druhá část vymezuje současný katastr nemovitostí a analyzuje související platnou právní úpravu. Její převážná část se soustřeďuje na základní zásady, na kterých spočívá katastr, a jejich uplatnění, ať už se týkají samotného vedení katastru, či zápisů práv a jiných údajů. Pozornost je věnována i výpisu z katastru nemovitostí, který je veřejnou listinou prokazující právní vztahy týkající se dané nemovitosti.

V další, třetí části se práce věnuje předmětu evidence katastru nemovitostí, který doznal velké změny s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. S ohledem na změnu pojetí nemovité věci, bylo pro zákonodárce obtížné vystihnout, co vlastně má být předmětem evidování v katastru. Vliv na vymezení předmětu evidence v katastru má i znovuzavedená zásada *superficies solo cedit* neboli povrch ustupuje půdě, podle níž je stavba součástí pozemku.

Čtvrtá část podává ucelený přehled údajů zapisovaných do katastru nemovitostí, největší prostor je přitom věnován zápisům týkajícím se práv. Současně vysvětluje pojem

jiných údajů a vymezuje, co pod tyto jiné údaje spadá a čeho se týkají. Zmiňuje se i o specifické kategorii zápisů, a to o zápisech upozornění.

Poslední, pátá část tvoří stěžejní část diplomové práce. Zabývá se jednotlivými způsoby zápisu – vkladem, záznamem a poznámkou, přičemž největší pozornost je věnována vkladovému řízení. Jejím cílem je analyzovat jednotlivé formy zápisu a zachytit rozdíly mezi nimi.

K vypracování své diplomové práce jsem použila převážně platnou právní úpravu a odborné knižní publikace. Nicméně vzhledem k historii evidence nemovitostí považuji za nutné zmínit i původní právní úpravu, ze které současná právní úprava významně čerpala. Dále jsem využila články odborného charakteru, judikaturu soudů a internetové zdroje, a současně i své poznatky z praxe.

Zvolenou metodou ke zpracování práce je metoda deskripce, přičemž ta je doplněna o příležitostnou komparaci s předchozí právní úpravou a jednotlivými druhy řízení. Současně jsou v práci v omezené míře dané povahou zkoumané problematiky používány metody dedukce a analýzy. Diplomová práce je zpracována podle právního stavu k 31. 1. 2020.

# 1 Historický vývoj evidence nemovitostí

Evidence nemovitostí má v českých zemích dlouhou tradici. Ve své dlouhé historii prošla řadou změn a několika zlomovými momenty. Evidence nemovitostí se vyvíjela po dvou liniích. Jedná se o veřejné knihy jako linii soukromoprávní, které vznikly jako písemný doklad o vlastnictví k nemovitostem, a o pozemkové katastry jako linii veřejnoprávní, které vznikly pro účely vyměřování daní z nemovitostí. Oba tyto evidenční nástroje mají v evidování věcných práv velký význam.<sup>1</sup>

## 1.1 Veřejné knihy

První doloženou evidenci majetku na našem území představují zemské desky, vedené od poloviny 13. století do roku 1950. Jednalo se o úřední knihy zemského soudu, který řešil spory šlechticů o majetek. Nejprve se do zemských desek zapisovaly půhony neboli předvolání před soud, průběh celého soudního procesu a případná následná exekuce, tedy soudní proces, a to byly tzv. desky půhonné. Postupně se do zemských desek začaly zaznamenávat i majetková práva (desky trhové), dluhy a pohledávky (desky zápisné), ale i privilegia šlechty (desky památné).<sup>2</sup> Zemské desky byly knihami veřejnými, každý do nich mohl za poplatek nahlížet a pořizovat si z nich výpisy. Mimo principu formální publicity fungoval i princip materiální publicity. Existovala právní fikce, že co nebylo vloženo, do zemských desek, to mohlo být zpochybněno, tedy právně existovalo a bylo závazné jen to, co v nich bylo zapsáno. Od počátku zemských desek byl vytvořen dnešní princip intabulační neboli vkladový. Platila i zásada volnosti – nikdo nemohl být k zápisu nucen. Z důvodu zapisování na základě časové posloupnosti a nečlenění podle vztahu k území či podle obsahu zápisu byly zemské desky nepřehledné. Tuto nevýhodu napravil patent císaře Josefa II. z roku 1783, podle kterého byly zemské desky rozčleněny do tří skupin, a to desky zemské menší, desky zemské stavovské a zemské desky větší. Zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, byly zápisy do zemských desek ukončeny. Nahrazeny byly založením tzv. evidence nemovitostí. Po roce 1989 se zemské desky staly důležitým zdrojem informací v souvislosti s restitučními. Dnes jsou pro tyto účely uloženy na katastrálních úřadech.<sup>3</sup>

Po zemských deskách patří do skupiny veřejných knih i horní knihy, které vznikly na základě císařského patentu č. 146/1854 ř. z., obecného horního zákona a vedly je horní soudy. Do horních knih se evidovaly horní oprávnění jako míra dolová, přebytky, pomocná

<sup>1</sup> BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Havlíčkův Brod: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 120.

<sup>2</sup> ŠEŠINA, Martin. *Pozemková kniha v České republice a její postupný zánik. Ad Notam*, 2013, roč. 19, č. 6, s. 8.

<sup>3</sup> BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Cit. dílo, s. 121–125.



díla či denní míry, nikoliv však nemovitosti jako takové, čímž se odlišovaly od ostatních veřejných knih. Zrušeny byly zákonem č. 44/1957 Sb., o využití nerostného bohatství (horní zákon) a použitelné dnes už nejsou.<sup>4</sup>

Vedle zemských desek a horních knih existovaly ještě železniční knihy, které můžeme stejně jako horní knihy zařadit mezi knihy zvláštní či specializované. Železniční knihy byly zřízeny zákonem č. 70/1874 ř. z., o zakládání železničních knih, a existovaly až do roku 1964. Sloužily k evidenci železnice a dalších drah sloužících veřejné dopravě. Součástí železničních knih byla mapa a věcný a osobní rejstřík.<sup>5</sup>

K evidenci povinností poddaných sloužily tzv. urbáře, které vedla šlechta. Mimo zápisů poddanských povinností vůči vrchnosti docházelo k občasnému zápisu práva hospodaření, které měli poddaní ve vztahu k pozemkům šlechty. Ty šlechta postupem času začala evidovat v tzv. gruntovních knihách.<sup>6</sup>

V neposlední řadě se do veřejných knih řadí knihy pozemkové, které vznikly na podkladě zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (obecný knihovní zákon). Do pozemkových knih se zapisovala vlastnická nebo jiná práva k veškerým nemovitostem, s výjimkou těch nemovitostí, které byly vedeny v zemských deskách, v horních nebo železničních knihách anebo tvořily veřejný statek.<sup>7</sup> Veřejný statek tvořily silnice, ostatní veřejné cesty, ulice, náměstí, řeky, přístavy a ostatní vody, pokud nebyly v soukromém vlastnictví.<sup>8</sup> Pozemková kniha se členila na hlavní knihu tvořenou z knihovních vložek a vedenou pro každé katastrální území zvlášť, sbírku listin, mapu pozemkové knihy a pomocné rejstříky. Knihovní vložka se dělila na tři samostatné části s označením A (list statkový), B (list vlastnický) a C (list závad).<sup>9</sup> V každé vložce byl zapsán soubor hospodářsky propojených nemovitostí neboli tzv. knihovní těleso.<sup>10</sup> Knihovní zákon rozšířil druhy zápisu na vklad, záznam a poznámku.<sup>11</sup> Pozemkové knihy stály na celé řadě zásad, obdobně jako u zemských desek na zásadě intabulace a zásadě volnosti. Dále se uplatňovala zásada legality, která umožňovala jen ty zápisy, které byly v souladu s právním předpisem. Zásada přednosti zabezpečovala dodržení časového pořadí zápisů došlých návrhů do pozemkových knih a k zajištění zápisu sloužila tzv. plomba jako dnes. Platila i zásada materiální publicity, která

<sup>4</sup> BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Cit. dílo, s. 121–126.

<sup>5</sup> Tamtéž, s. 132–133.

<sup>6</sup> ŠEŠINA, Martin. Pozemková kniha v České republice a její postupný zánik. *Ad Notam*, 2013, roč. 19, č. 6, s. 9.

<sup>7</sup> BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Cit. dílo, s. 127.

<sup>8</sup> § 287 zákona č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ve znění k 31. 12. 1965.

<sup>9</sup> JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel, *Nový katastrální zákon*. Praha: LINDE, 2014, s. 17.

<sup>10</sup> ŠEŠINA, Martin. Pozemková kniha v České republice a její postupný zánik. *Ad Notam*, 2013, roč. 19, č. 6, s. 9.

<sup>11</sup> JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel, *Nový katastrální zákon*. Cit. dílo, s. 17.

spočívala v ochraně dobré víry v zapsaný stav a zásada formální publicity, která umožňovala nahlížení, avšak jen za přítomnosti knihovního úředníka.<sup>12</sup>

Přijetím zákona č. 83/1883 ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové, došlo k propojení evidenčních údajů mezi veřejnými knihami a pozemkovými katastry, jelikož až do roku 1883 fungovaly veřejné knihy a pozemkové knihy zcela samostatně. Pozemkové a stavební parcely se začaly zapisovat pod stejnými čísly jak v pozemkových knihách, tak ve stabilním katastru. Zákon uložil ohlašovací povinnost změn údajů vlastníkům, soudům a ostatním úřadům.<sup>13</sup> Avšak v 50. letech došlo k zániku systému vzájemného propojení. Začátkem roku 1951, kdy nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, tzv. střední občanský zákoník došlo k prolomení intabulační principu.<sup>14</sup> Současně bylo upuštěno od zásady superficies solo cedit.<sup>15</sup> Zápisy do pozemkových knih se staly dobrovolnými a měly jenom deklaratorní povahu, jelikož vlastnictví se nabývalo samotnou smlouvou. V roce 1964 byl učiněn pokus o opětné zavedení evidence nemovitostí, a to zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Zákon však zcela nesplnil svůj účel z důvodů, o kterých je pojednáno níže.<sup>16</sup>

Obsah pozemkových knih je využíván dodnes, a to ke zjištění restitučních nároků, ke zpracování komplexních pozemkových úprav, ke zjištění informací pro správu katastru nemovitostí, které jsou nejvíce využívány pro řešení sporných hranic pozemků, výměr parcel atd.<sup>17</sup>

## 1.2 Pozemkové katastry

Pro veřejnoprávní účely vznikaly seznamy pozemků, budov a věcných práv k nim nazývané katastry, které původně sloužily k výběru daní. Jejich primární ambicí nebylo zajišťovat individuálním vlastníkům státní garanci informací o přesném průběhu hranic jejich pozemků v terénu. V roce 1654 vznikla první evidence tohoto typu známá jako první berní rula neboli první rustikální katastr. Daňovou povinností byly zatíženy jen pozemky a statky

<sup>12</sup> BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Cit. dílo, s. 129.

<sup>13</sup> JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel, *Nový katastrální zákon*. Cit. dílo, s. 23.

<sup>14</sup> THÖNDEL, Alexander. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek III, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014 s. 282–283

<sup>15</sup> FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 166.

<sup>16</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 5. září 2012, sp. zn. 1 As 43/2012-55: „K nápravě tohoto nežádoucího stavu bylo překročeno až zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, a jeho prováděcí vyhláškou č. 23/1964 Sb., které odstartovaly komplexní zakládání evidence nemovitostí, tedy zavedení nové databáze vlastnických a jiných právních vztahů k nemovitostem bez přímé návaznosti na dřívější veřejné knihy a pozemkový katastr. Nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb. totiž v § 134 odst. 2 stanovil, že vlastnictví nemovitosti přecházelo nově na základě registrace převodní smlouvy státním notářstvím.“

<sup>17</sup> BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Cit. dílo, s. 131.

v držení poddaných nebo ostatních obyčejných poplatníků (mlynářů, měšťanů, atd.).<sup>18</sup> Zapsaná půda byla rozdělena na půdu ornou a neobdělávanou a nemohla být z evidence vyňata jinak, než koupí s daňovým odvodem ve prospěch státu. První rustikální katastr prošel reformou a v roce 1684 vznikla druhá berní rula neboli druhý rustikální katastr, zlepšení ale bylo jen částečné.<sup>19</sup> Mezitím na Moravě pro fiskální účely vznikly v druhé polovině 17. století tzv. lánové rejstříky.<sup>20</sup>

V roce 1549 po katastrálních reformách vznikla třetí berní rula neboli první tereziánský katastr rustikální, která nahradila jak druhý rustikální katastr, tak i moravské lánové rejstříky. Poprvé v historii se začala uplatňovat zásada veřejnosti – držitelé půdy obdrželi výtahy z nové ruly. Po generální revizitaci rustikální půdy vstoupil v platnost v roce 1757 druhý tereziánský katastr rustikální nebo také čtvrtá berní rula. Od roku 1706 probíhaly práce i na dominikálním katastru, který byl vydán v roce 1748. Daň byla mezi jednotlivé vrchnosti rozdělena nestejně, proto byly v roce 1749 zavedeny nové příznávací listy pro statky dominikální, aby byla vyrovnána pozemková daň. Na základě toho vznikl o 7 let později dominikální katastr, známý pod názvem *exaequatorium dominicale* (panské vyrovnání). Mezi dominikálním katastrem a zemskými deskami bylo značné propojení, jelikož pouze půda zanesená v *exaequatoriu dominicale* se mohla se svými věcnými právy zapisovat do zemských desek. Katastr tereziánský je souhrnný název pro tereziánský katastr rustikální a katastr dominikální, který tvořil úplný a velký katastr všech pozemků a statků jak poddanských, tak panských.<sup>21</sup>

Po tereziánských katastrech byl zaveden roku 1789 josefský katastr, který vznikl jako výsledný elaborát nejvyššího patentu císaře Josefa II. z roku 1785 o reformě pozemkové daně a vyměření půdy. Jednalo se o první katastr založený na přímém měření v terénu. Za základ vyměřování daní byla stanovena tzv. katastrální obec (dnešní katastrální území). Katastr rozšířil již výše zmiňovanou zásadu veřejnosti. Stál na rovnosti přístupu k dominikální

---

<sup>18</sup> Půda byla dělena na dominikál (půdu panskou) a rustikál (půda poddanská). Půdu, kterou obdělávala vrchnost ve vlastní režii se říkalo dominikál. Zbytek byl rozparcelovaný na poddanské grunty, na kterých byli usazení sedláci a hospodařili na nich. Této části půdy se říkalo rustikál, kterou vlastnila šlechta. Sedlák, který držel grunt, ho nevládnul, ale měl pouze právo dědičného pronájmu.

<sup>19</sup> BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Cit. dílo, s. 23–26.

<sup>20</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Stručná historie pozemkových evidencí* [online]. cuzk.cz, [cit. 28. října 2019]. Dostupné na <<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

<sup>21</sup> BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Cit. dílo, s. 31–35.

i rustikální půdě, což u šlechty nenalezlo porozumění, a ta si vymohla zrušení katastru po jeho roční platnosti.<sup>22</sup>

Po zrušení josefského katastru platil opět tereziánský katastr, ale jen krátkou dobu. Leopold II. zavedl roku 1793 tereziánskojosefský katastr, což byla, jak název napovídá, kombinace katastrů tereziánského a josefského. Nová evidence převzala sice správné výměry z josefského katastru, ale byly ponechány výhody šlechtě a ve vztahu k půdě byla opět obnovena daňová nerovnost.<sup>23</sup>

V dalších letech pokračovaly snahy o vytvoření nového katastru, které vyvrcholily vydáním patentu císaře Františka I. roku 1817, o dani pozemkové a vyměření půdy, a vytvořením tzv. stabilního katastru, čímž byly položeny základy novodobého katastru nemovitostí. Založen byl na vědeckých základech velkoměřítkového mapového díla a jeho vybudování bylo svěřeno kvalifikovaným zeměměřičům. Hranice pozemků byly za účasti vlastníků řádně vyšetřeny a zaměřené pozemky byly zmapovány a očíslovány. Vůbec poprvé byly součástí katastru i mapy. Obsahoval přesný soupis a vyměření veškeré půdy pro daňové účely.<sup>24</sup> Zákon č. 88/1869 ř. z., o revizi katastru daně pozemkové, pak roku 1869 nařídil reambulaci stabilního katastru, která dílo technicky znehodnotila (reambulovaný katastr). Reambulace spočívala v opravě a doplnění map stabilního katastru jednorázovým zaměřením.<sup>25</sup> Od roku 1883 vlastníci, soudy a ostatní úředníci měli povinnost ohlašovat změnu údajů vedených ve stabilním katastru, aby nevznikl nesoulad mezi skutečným a právním stavem a zároveň, aby byl zajištěn soulad s pozemkovými knihami. Vzniká geometrický plán jako technicko-právní instrument pro dělení pozemků, který se stal nedílnou součástí smlouv při dělení pozemků. Od účinnosti zákona č. 83/1883 ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové, který nařídil zmíněné změny, se katastr nazývá tzv. evidovaným katastrem.<sup>26</sup> Většina dnešních katastrálních území a asi 70 % současných platných katastrálních map pochází z doby stabilního katastru.<sup>27</sup>

Pozemkový katastr zřízený zákonem č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), vycházel ze stabilního katastru. Převzal především zákon č. 83/1883 ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové. V ustanovení § 2 odst. 1 zákona

---

<sup>22</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Stručná historie pozemkových evidencí* [online]. cuzk.cz, [cit. 28. října 2019]. Dostupné na <<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

<sup>23</sup> BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Cit. dílo, s. 46.

<sup>24</sup> PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2010, s. 183.

<sup>25</sup> BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Cit. dílo, s. 72.

<sup>26</sup> Tamtéž, s. 75–76.

<sup>27</sup> BLÁHOVÁ, Iveta. Přednáška k předmětu Katastr nemovitostí na Právnické fakultě UK ze dne 26. 3. 2018.

o pozemkovém katastru a jeho vedení byl definován jako „*geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v České republice.*“ Dochází ke změně účelu vedení katastru na účel právní a všeobecně hospodářský. Katastrální mapy jsou vedeny v novém měřítku 1:1000, a v novém souřadnicovém systému S-JTSK. Po roce 1945 přestával však být katastr udržován a především z důvodu konfiskací se začal rozcházet se skutečností. Katastrální zákon byl zrušen v roce 1971 zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii.<sup>28</sup>

V roce 1956 došlo sice na základě usnesení vlády č. 192 z 25. 1. 1956 k vytvoření tzv. jednotné evidence půdy, ale pouze pro potřeby socialistického hospodářství a bez ohledu na vlastnické vztahy.<sup>29</sup>

Zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, byla založena tzv. evidence nemovitostí. Právní vztahy byly zapisovány na listy vlastnictví a jejich zápisy měly pouze deklaratorní povahu. Občanský zákoník č. 40/1964 zavedl registrační princip, spočívající v tom, že vlastnické právo k nemovitostem přecházelo registrací smlouvy státním notářstvím. Řízení o registraci smluv upravoval zákon č. 95/1963 Sb., notářský řád. Evidence nemovitostí byla zřízena především pro účely evidování údajů o nemovitostech pro plánování a řízení hospodářství a pro účely fiskální.<sup>30</sup>

Vzhledem k novým politickým poměrům po roce 1989 a neúplnému obsahu evidence nemovitostí, došlo k zavedení katastru nemovitostí České republiky roku 1993, kdy nabyly účinnosti nové právní předpisy, které novou evidenci zřídily.<sup>31</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech do katastru nemovitostí a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech (zůstal v platnosti i po 1.1.2014) nahradily zákon o evidenci nemovitostí. Katastr nemovitostí České republiky byl definován jako „*soubor údajů o nemovitostech v České republice, jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení.*“<sup>32</sup>

Katastr zřízený zákonem č. 344/1992 Sb. existuje do dnešní doby. Mimo údajů technického charakteru obsahuje také údaje právního charakteru. Navazuje na bývalé pozemkové knihy a pozemkový katastr. Jednou z nejvýznamnějších změn, které nová právní úprava přinesla, byla obnova intabulačního principu pro nabývání věcných práv k nemovitostem, kdy k jejich nabytí dochází vkladem do katastru. Došlo též k obnově tří

<sup>28</sup> PEKÁREK, Milan a kol. Pozemkové právo. Cit. dílo, s. 186–187.

<sup>29</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Stručná historie pozemkových evidencí* [online]. cuzk.cz, [cit. 28. října 2019]. Dostupné na <<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

<sup>30</sup> PEKÁREK, Milan a kol. Pozemkové právo. Cit. dílo, s. 188.

<sup>31</sup> Tamtéž, s. 189.

<sup>32</sup> § 1 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky.

druhů zápisů – vkladu, záznamu a poznámky.<sup>33</sup> Státní správu provádí zákonem zřízené katastrální úřady.

---

<sup>33</sup> PEKÁREK, Milan a kol. Pozemkové právo. Cit. dílo, s. 190–191.

## 2 Katastr nemovitostí obecně

Katastr nemovitostí České republiky byl založen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, s účinností ke dni 1.1.1993. Do katastru byly převzaty údaje z tehdejší evidence nemovitostí vedené podle zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.<sup>34</sup> V současné době je upraven zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“ nebo „KatZ“), který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014. Dřívější označení bylo dáno tím, že předchozí katastrální zákon byl přijímán za existence Československa a vedle katastru nemovitostí České republiky byl veden i katastr nemovitostí Slovenské republiky. V současné době toto rozlišení ztratilo na významu, ale úprava navazuje na tu předchozí.<sup>35</sup>

Podle ustanovení § 1 katastrálního zákona jde o: *„veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“* Katastr nemovitostí je ex lege seznamem veřejným, který eviduje údaje o nemovitostech. Mezi tyto údaje patří soupis, popis, geometrické a polohové určení nemovitostí a zápis práv k těmto nemovitým věcem. K veřejnosti katastru nemovitostí více níže.

Funkce katastru se v průběhu doby rozšiřovaly, v současné době mezi základní funkce, které vyplývají z ustanovení § 1 katastrálního zákona, patří funkce informační (vede veřejně přístupné informace o nemovitostech na celém území České republiky), funkce evidenční (obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech a práv k těmto nemovitostem), funkce ochranná (zajišťuje ochranu nemovitostí a práv k nim) a funkce intabulační (pokud má zápis práv do katastru konstitutivní účinek, je vznik práva vázán na zápis).<sup>36</sup> Údaje v katastru slouží jak pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžních plnění, tak především k ochraně práv k nemovitostem, jakož i k ochraně životního prostředí, nerostného bohatství a zájmů státní památkové péče, dále pro účely vědecké, hospodářské a statistické, ale i pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k ochraně též hodnot.<sup>37</sup>

Zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, byla zřízena soustava správních orgánů, které vykonávají státní správu na úseku zeměměřičství a katastru

---

<sup>34</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 31. července 2013, sp. zn. 1 As 22/2013-26 „Při vzniku katastru nemovitostí pak žádná další skutková šetření prováděna nebyla a došlo k přímému převzetí údajů z evidence nemovitostí do katastru nemovitostí.“

<sup>35</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon, 1. vydání. Komentář.* Praha: C. H. Beck., 2014, s. 1–3.

<sup>36</sup> FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva.* Cit. dílo, s. 168.

<sup>37</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí.* Praha: C.H. Beck, 2015, s. 411.

nemovitostí. Do orgánů řadíme Český úřad zeměměřický a katastrální („ČÚZK“), Zeměměřický úřad, zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady, které se dále člení na katastrální pracoviště.<sup>38</sup>

## 2.1 Současná právní úprava katastru nemovitostí

Jak již bylo výše zmíněno, základním pramenem právní úpravy je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, účinný od 1. 1. 2014. Přijetí nového katastrálního zákona si vynutily rozsáhlé změny, které přinesl zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a které se promítly i do katastru nemovitostí a do nemovitostí obecně. Katastrální zákon upravuje problematiku katastru komplexně, s výjimkou některých dílčích otázek, které jsou řešeny v občanském zákoníku. Došlo k odstranění dvoukolejnosti, neboť nový zákon zrušil nejen zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ale též zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Mezi nejdůležitější změny oproti předchozí právní úpravě patří v první řadě nové vymezení předmětu evidence v katastru nemovitostí, jelikož byl nově definován pojem nemovitost a obnovena zásada superficies solo cedit. Zavedením řady nových věcných práv došlo ke změně okruhu práv zapisovaných do katastru nemovitostí. Katastrální zákon reaguje i na další změny vyplývající z občanského zákoníku, jako je například zapisování nových poznámek do katastru nemovitostí. Dále se změny promítly do vkladového řízení, jelikož došlo ke změně zásady materiální publicity, zásady priority a dalších.<sup>39</sup>

Právní úpravu katastru doplňují zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, prováděcí vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí a vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Katastr je ale provázán s celou řadou dalších právních předpisů týkajících se nemovitostí a právních vztahů k nim, například už s výše zmíněným občanským zákoníkem, zákonem č. 99/1963 Sb., občanským soudním řádem, zákonem č. 120/2001 Sb., exekučním řádem, zákonem č. 182/2006 Sb., insolvenčním zákonem, zákonem č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem a jinými.

---

<sup>38</sup> § 1 a § 2 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

<sup>39</sup> FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*. Cit. dílo, s. 167.



## 2.2 Základní zásady

Právní úprava zápisu práv do katastru nemovitostí stojí na určitých zásadách, jimiž jsou zásada intabulační, zásada speciality, zásada dispoziční, zásada legality, zásada priority, zásada veřejnosti a zásada materiální publicity. Většinu zásad najdeme v občanském zákoníku a vztahují se obecně na všechny veřejné seznamy, katastrální zákon upravuje jen zásadu priority a zásadu formální publicity.

Intabulační neboli konstitutivní princip vyplývá z příslušných ustanovení občanského zákoníku (například z ustanovení § 1305, § 1262, § 1105 ObčZ a dalších). Zápis do katastru nemovitostí nejen dovršuje samotný převod, ale také jej legitimizuje.<sup>40</sup> Uplatňuje se v případě zápisu věcných práv na základě smlouvy, jelikož samotným právním titulem ještě věcné právo nevznikne. Tedy vedle právního důvodu je zapotřebí i zápis do veřejného seznamu. Někdy je zásada nazývána též vkladová, neboť všechna práva zapisovaná vkladem mimo nájem a pacht mají konstitutivní charakter.<sup>41</sup>

Zásada dispoziční neboli zásada volnosti se nevztahuje na všechny typy zápisu do katastru, nejvíce se nám opět projeví v řízení o povolení vkladu vlastnického či jiného věcného práva na smluvním základě. Katastrální úřad zahájí vkladové řízení jen na základě žádosti účastníka či účastníků řízení, v žádném případě není oprávněn zahájit řízení z vlastního podnětu. Zároveň katastr je plně vázán návrhem účastníků, nemůže rozhodnout nad rozsah návrhu, i kdyby tak ze smlouvy přirozeně vyplývalo. Ve vztahu k řadě poznámek je tomu obdobně.<sup>42</sup>

Zásada legality zabezpečuje soulad zápisů v katastru nemovitostí s požadavky platných právních předpisů. Katastrální úřad přezkoumá listiny (zejména ve vkladovém řízení), na jejichž základě má být proveden zápis věcného práva, zda jsou v souladu se skutečným stavem. U vkladové listiny, která je soukromou listinou, úřady zkoumají, zda listiny splňují náležitosti pro zápis do katastru, zda jejich obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, zda právní jednání je učiněno v předepsané formě, zda účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, zda k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu, zda z obsahu listiny nevyplývá důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru.<sup>43</sup> U veřejné listiny je předpokládána presumpce

<sup>40</sup> THÖNDEL, Alexander. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek III, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014 s. 290.

<sup>41</sup> JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel, *Nový katastrální zákon*. Cit. dílo, s. 71.

<sup>42</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 247–249.

<sup>43</sup> § 17 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

správnosti, tudíž míra přezkumu je podstatně nižší. Tato zásada souvisí s požadavkem, aby v podkladových listinách, na jejichž základě dochází k evidování předmětných údajů, byly nemovitosti označeny přesně stanoveným způsobem (zásada speciality).<sup>44</sup>

Zásada priority neboli zásada pořadí znamená dodržování pořadí zápisů v katastru nemovitostí, které je vyjádřeno v ustanovení § 9 KatZ. Platí pro vklad, záznam i poznámku a uplatní se pouze na zápisy týkající se konkrétní nemovitosti. Pokud zákon nestanoví jinak, pořadí zápisů práv do katastru se řídí okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Časový údaj o doručení se pro účely stanovení pořadí zápisů určuje s přesností na minutu.<sup>45</sup> K zabezpečení pořadí zápisů slouží tzv. plomba – katastr vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou. To může mít význam i pro případné zájemce o nemovitou věc. Pořadí zápisu je důležité především z toho důvodu, že rozhodnutí o povolení vkladu má zpětný účinek právě ke dni podání návrhu na vklad. Se zásadou pořadí zápisů úzce souvisí zásada pořadí věcných práv. Vztah věcných práv zapsaných ve veřejném seznamu je upraven v ustanovení § 982 občanského zákoníku, kde je řečeno, že pro pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva. Především se uplatní při vzniku práva na smluvním základě.<sup>46</sup>

Zásada veřejnosti neboli formální publicity je zakotvena v ustanovení § 52 až 54 KatZ a vyplývá z ní, že katastr je veřejným seznamem ve smyslu občanského zákoníku. Více viz kapitola Veřejnost katastru nemovitostí.

Zásada materiální publicity je jednou z klíčových zásad, která je upravena v občanském zákoníku. Je přirozeným důsledkem všeobecné přístupnosti údajů zapsaných v katastru nemovitostí.<sup>47</sup> Nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje, je-li do veřejného seznamu právo k věci zapsáno. U takového zápisu se má za to, že právo k věci bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem a bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.<sup>48</sup> V ustanovení § 984 odst. 1 občanský zákoník dále vychází z vyvratitelné právní domněnky, že pokud není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Musí být tedy splněny následující podmínky, aby došlo k ochraně nabyvatele: musí existovat

---

<sup>44</sup> JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel, *Nový katastrální zákon*. Cit. dílo, s. 72.

<sup>45</sup> § 145 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

<sup>46</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Cit. dílo, s. 247–249.

<sup>47</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 9–12.

<sup>48</sup> § 980 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

rozpor mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným stavem, právo bylo nabyto v dobré víře a od osoby zapsané ve veřejném seznamu, a současně k nabytí práva došlo za úplatu. Na druhou stranu princip dobré víry se dostává do rozporu s ochranou vlastnického práva skutečného vlastníka. Nejedná se tedy o ochranu absolutní, neboť zákon poskytuje ochranu i skutečnému vlastníku, který má možnost žádat o zápis poznámky rozepře, v případě, kdy stav zapsaný ve veřejném seznamu není v souladu se stavem skutečným, nebo o zápis poznámky spornosti jako obranu proti provedenému zápisu do veřejného seznamu bez právního důvodu.<sup>49</sup> Obě tyto poznámky katastr eviduje pod jednotným názvem, a to poznámkou spornosti, která je upravena v ustanovení § 24 KatZ. Více k problematice poznámek níže.

### 2.3 Veřejnost katastru nemovitostí

Veřejnost katastru vyplývá z ustanovení § 1 odst. 1 KatZ, kde je uvedeno, že katastr nemovitostí je veřejný seznam.<sup>50</sup> Nicméně veřejné byly i dřívější seznamy evidující nemovitosti, i když to nebylo přímo stanoveno.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, katastr nemovitostí jako jeden z veřejných seznamů výslovně nezmiňuje, ale když mluví o veřejných seznamech myslí tím většinou i katastr nemovitostí. Obsah pojmu není nikde definován, a to ani v občanském zákoníku. Ze samotného pojmu vyplývá, že každému je umožněno se s obsahem veřejného seznamu seznámit, a tudíž se nikdo nemůže dovolávat jejich neznalosti.<sup>51</sup> Zároveň je třeba dbát toho, k jakým zákonem stanoveným účelům smí být údaje katastru využívány. Sloužit jiným účelům, než je uvedeno v ustanovení § 1 odst. 2 písm. a) KatZ, nesmějí údaje katastru, ani v případě, že je využívají další informační systémy, z nichž mezi nejvýznamnější patří základní registr územní identifikace, který je veden podle zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech.<sup>52</sup>

Zásada veřejnosti s sebou nese možnost každého bezúplatně a bez prokázání totožnosti nahlížet do katastru a pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty. To však může být případně nahrazeno pořízením fotografických snímků vlastním fotoaparátem.<sup>53</sup> Český úřad zeměměřický a katastrální podle § 5 odst. 3 vyhlášky o poskytování údajů umožňuje bezúplatně nahlížení do katastru na vybrané údaje souboru popisných informací

<sup>49</sup> FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*. Cit. dílo, s. 270.

<sup>50</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon, 1. vydání. Komentář*. Praha: C. H. Beck., 2014, s. 166–168.

<sup>51</sup> § 980 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>52</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon, 1. vydání. Komentář*. Cit. dílo, s. 2–3.

<sup>53</sup> § 5 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

a souboru geodetických informací , a to aplikací dostupnou prostřednictvím internetu. Aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí je dostupná od roku 2004 na adrese <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> a umožňuje nahlížet do vybraných údajů o pozemcích, stavbách, jednotkách a údajů o právech.

Na druhou stranu získávání údajů z přehledu vlastnictví z území České republiky, ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí je vyloučeno z anonymního režimu a jejich získání je vázáno na prokázání totožnosti.<sup>54</sup> Toto pravidlo umožňuje, aby byla získána kontrola nad tím, jaké a kdo získává údaje ze sbírky listin. Katastr vzhledem ke své povaze a účelu musí určité osobní údaje obsahovat, přičemž veřejnost těchto údajů, které nejsou citlivými údaji podle ustanovení § 4 písm. b) zákona o ochraně osobních údajů, nelze z významných důvodů, zejména pro řádnou funkci realitního trhu výrazně omezit.<sup>55</sup> Údaje ze sbírky listin katastru nemovitostí lze poskytnou formou ověřených nebo prostých kopií. Kopii poskytuje katastrální úřad z územního obvodu své působnosti po prokázání totožnosti žadatele. Pokud jsou listiny dostupné v elektronické podobě, poskytne je kterýkoliv katastrální úřad z území celé České republiky, a to v listinné podobě.<sup>56</sup>

Mimo formy poskytování údajů, jimiž jsou nahlížení do katastru, výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací, identifikace parcel ve formě veřejných listin a ověřené či prosté kopie písemností v listinné podobě, jsou ve vyhlášce č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, popsány další formy poskytování údajů katastrálními úřady. Jde o reprografické kopie z katastrálního operátu (např. kopie mapového listu katastrální mapy vedené na plastové fólii) a tiskové výstupy z katastrálního operátu v případech, ve kterých nejde o poskytnutí údajů ve formě veřejných listin. Údaje, které jsou vedeny v elektronické podobě, lze získat i dálkovým přístupem, a to za úplatu prostřednictvím zákaznického účtu na základě žádosti. Ale povahu veřejných listin, u nichž se presumuje správnost a pravdivost údajů v nich uvedených, mají pouze výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy. Dálkový přístup k údajům může být poskytován i bezplatně, pokud jiný právní předpis stanoví, že se právnické osobě nebo organizační složce státu poskytují k určitému účelu, příkladem může být obec. Dálkovým přístupem se poskytují za úplatu údaje pro vydávání výpisů a kopií osobám oprávněným poskytovat ověřené výstupy z informačních systémů veřejné správy (to provádějí mimo jiné

---

<sup>54</sup> § 52 odst. 2 katastrálního zákona.

<sup>55</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 8/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky ve znění pozdějších předpisů.

<sup>56</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 305.

obecní úřady). K poskytnutí údajů katastru v elektronické podobě může dojít fyzickým předáním na technickém nosiči dat nebo prostřednictvím internetu. Dalšími formami poskytování údajů jsou poskytnutí kopie katastrální mapy s orientačním zákresem pozemkové držby podle dřívějších pozemkových evidencí, srovnávací sestavení parcel podle dřívějších pozemkových evidencí se stavem parcel katastru a souhrnné přehledy o půdním fondu. Služba sledování změn patří mezi nové formy, je poskytována teprve od roku 2014. Jedná se o službu zpoplatněnou, kterou poskytuje ČÚZK osobám, které mají zapsáno věcné právo k dotčeným nemovitostem (nebo účastníkům řízení o takovém právu) a chtějí si pohlídat své nemovitosti před neoprávněným zásahem.<sup>57</sup>

Údaje z katastru se poskytují na základě ústní žádosti, a to na počkání anebo na základě písemné žádosti, kde lhůta, ve které je katastrální úřad povinen poskytnout údaje, činí 30 dnů od podání žádosti. Ve zvlášť rozsáhlých případech se lhůta prodlužuje o dalších 30 dnů.<sup>58</sup>

Poskytování údajů formou ústní informace či nahlížení nepodléhá poplatku, ostatní formy poskytování údajů jsou zpoplatněny, mimo případy, kdy se určitému subjektu poskytují ze zákona bezplatně (příkladem je kraj), nebo kdy se poskytují subjektu, který je speciálním zákonem ve stanovených případech osvobozen (příkladem je zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a změně některých zákonů).<sup>59</sup>

## 2.4 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí je veřejnou listinou, která slouží k prokázání právního stavu daných nemovitostí (viz Příloha č. 1 této práce). Výpis je strukturován do několika částí - každá stránka obsahuje záhlaví a zápatí, ale hlavní část tvoří stav listu vlastnictví. List vlastnictví se člení na části A, B, B1, C, D, E, F, které jsou od sebe odděleny vodorovnou dvojitou čarou. Obsah jednotlivých částí je vymezen v ustanovení § 23 odst. 2 katastrální vyhlášky.

Záhlaví obsahuje údaj o okamžiku vydání výpisu, číslo listu vlastnictví, kód a název okrsku, obce i katastrálního území a informaci, zda jsou pozemky vedeny v jedné či ve dvou číselných řadách.

---

<sup>57</sup> SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 434–435.

<sup>58</sup> § 22 odst. 1 vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

<sup>59</sup> JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel, *Nový katastrální zákon*. Cit. dílo, s. 309.

V části A listu vlastnictví najdeme označení právního vztahu a podrobné údaje o vlastníku či spoluvlastnících a jejich podílech, údaje o svěřenském správcí a spravovaném svěřeneckém fondu a údaje o oprávněném z odvozeného práva, popřípadě podíl, v jakém má oprávněný z odvozeného práva toto právo k nemovitostem uvedeným v části B. Na konci této části je případně uvedeno, že se jedná o částečný výpis, pokud se jedná o výpis jen k některým nemovitostem zapsaných na listu vlastnictví. Část B obsahuje identifikaci nemovitostí, tj. pozemků s uvedením parcelního čísla, výměry, druhu pozemku, způsobu využití a způsobu ochrany, staveb s uvedením typu stavby a způsobu jejího využití (v případě budovy s číslem popisným nebo evidenčním i údaj o části obce, ve které bylo číslo přiřazeno), práva stavby a pozemků ve zjednodušené evidenci. V případě dotčení nemovitosti změnou dochází k vyznačení plomby písmenem „P“ před označením nemovitosti. Část B1 je především určena pro zápisy jiných věcných práv ve prospěch subjektu uvedeného v části A nebo nemovitostí uvedených v části B. Zápis obsahuje dotčené nemovitosti, označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis. V části C se nacházejí práva zatěžující nemovitost uvedenou v části B, může se jednat o věcné břemeno, předkupní právo, zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení apod. Současně se zde uvádí označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis. Část D obsahuje omezení převodu nemovitostí podle § 58 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. prosince 1991, a další omezení podle dřívějších právních předpisů, poznámky, které se váží k osobě uvedené v části A nebo k nemovitosti uvedené v části B (s výjimkou poznámek, které se vážou k právům evidovaným v části C), plomby a upozornění a označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, včetně údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis. Jedná se tzv. o zápisy technické povahy. V části E se nachází výčet nabývacích titulů a jiné listiny, které byly podkladem pro zápis vzniku nebo změny práva označeného v části A (například kupní smlouva, darovací smlouva, usnesení o dědictví, aj.). Část F je vyhrazena pro údaje pro daňové účely (například pro případné uvedení vztahu bonitovaných půdně ekologických jednotek u zemědělských pozemků (BPEJ)).<sup>60</sup>

Informace o tom, který katastrální úřad a katastrální pracoviště vykonává státní správu katastru nemovitostí v územním obvodu, ve kterém jsou dotčené nemovitosti, je uvedena v zápatí.

---

<sup>60</sup> SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. Cit. dílo, s. 374–375.

Na konci je výpis opatřen datem vyhotovení, číslem řízení o poskytnutí údajů z katastru, otiskem razítka katastrálního úřadu s malým státním znakem, jménem a příjmením zaměstnance katastrálního úřadu, který výpis vyhotovil, a jeho podpisem a dále kolkem nebo doložkou o úhradě správního poplatku jiným způsobem nebo o osvobození od správního poplatku.<sup>61</sup>

U bytového spoluvlastnictví se zakládá samostatný list vlastnictví pro všechny spoluvlastníky nemovitosti s vymezenými jednotkami a současně se zakládají samostatné listy vlastnictví pro každou skupinu jednotek vymezených v téže nemovitosti, ke které jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví.<sup>62</sup>

Výpis z katastru nemovitostí poskytne kterýkoliv katastrální úřad z území celé České republiky.<sup>63</sup> Výpis lze také získat na kontaktních místech veřejné správy (Czech POINT)<sup>64</sup>, vybrané údaje lze získat také dálkovým přístupem v elektronické podobě prostřednictvím aplikace nahlížení do KN. Kontaktními místy veřejné správy jsou podle ustanovení § 8a zákona č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů například, notáři, krajské či obecní úřady, Česká pošta, Hospodářská komora ČR apod.

Výpisem z katastru nemovitostí je možné od okamžiku jeho vydání, který se uvádí v záhlaví, kdykoliv v budoucnu prokázat stav na něm uvedený, jelikož doba trvání platnosti výpisu z katastru nemovitostí není právními předpisy nijak omezena. Samozřejmě může nastat situace, kdy stav evidovaný v katastru nemovitostí nebude už v souladu se stavem uvedeným na vydaném výpisu, proto některé instituce (například banka) vyžadují výpis z katastru nemovitostí ne starší než tři měsíce.<sup>65</sup> Na druhou stranu výpis z katastru nemovitostí lze vyhotovit i se zpětnou platností k určitému datu.

---

<sup>61</sup> § 6 odst. 1 vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

<sup>62</sup> § 23a odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

<sup>63</sup> § 4 odst. 1 vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

<sup>64</sup> § 56 katastrálního zákona.

<sup>65</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 312–313.

### 3 Předmět evidence katastru nemovitostí

Co je předmětem evidence katastru je taxativně vymezeno v ustanovení § 3 odst. 1 KatZ. Obecně platí, že předmětem evidence katastru nemovitostí jsou nemovitosti. Ovšem ne vše, co je nemovitou věcí podle ustanovení § 498 ObčZ, je předmětem evidence. Dle tohoto ustanovení jsou nemovitou věcí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Občanský zákoník používá pojem „nemovitá věc“, nicméně katastrální zákon používá pojem „nemovitost“ jako zkratku pro výraz „nemovitá věc“, viz § 1 odst. 1 KatZ.<sup>66</sup>

Katastr eviduje ty nemovitosti, které považuje za nejvýznamnější, neboť evidence všech nemovitých věcí by vyžadovala vysoké finanční náklady na údržbu a jeho chod by byl neudržitelný.<sup>67</sup> Samotným předmětem evidence jsou pozemky v podobě parcel, budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby, jednotky vymezené podle občanského zákoníku, jednotky vymezené podle zákona 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, právo stavby a v neposlední řadě nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis. Význam rozlišení nemovitých věcí na ty, které podléhají evidenci, a na ty, které evidence nepodléhají má význam pro nabývání věcných práv k nemovitým věcem.<sup>68</sup> Příkladem je ustanovení § 1105 ObčZ, ze kterého vyplývá, že vlastnické právo k nemovité věci, která podléhá evidenci, se nabývá zápisem do katastru nemovitostí, nikoliv samotnou smlouvou. Naopak, pokud se zřizuje věcné právo k nemovité věci nezapsané v katastru, vzniká již účinností smlouvy.

#### 3.1 Pozemky

Pozemky patří mezi nejčastěji evidované nemovitosti v katastru nemovitostí.<sup>69</sup> Definici pozemku najdeme v ustanovení § 2 písm. a) KatZ, nikoliv v občanském zákoníku, ačkoliv pojem pozemek se v občanském zákoníku vyskytuje v hojném množství. Pozemek ve smyslu katastrálního zákona tedy je část zemského povrchu oddělená od zbytku zemského povrchu zákonem určenými hranicemi. Uvedené hranice jsou následující: hranice územní jednotky –

<sup>66</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Cit. dílo, s. 253.

<sup>67</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. *Komentář*. Cit. dílo, s. 15–16.

<sup>68</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Cit. dílo, s. 253.

<sup>69</sup> JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel, *Nový katastrální zákon*. Cit. dílo, s. 52.



(státu, kraje, obce), hranice katastrálního území, hranice vlastnická<sup>70</sup>, hranice stanovená regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranice jiného práva podle § 19<sup>71</sup>, hranice rozsahu zástavního práva, hranice rozsahu práva stavby, hranice druhů pozemků, popř. oddělení pozemků rozhraním způsobu jejich využití. Pouze existence výše zmíněných hranic může odůvodnit vznik nového pozemku nebo změnu hranic mezi pozemky.<sup>72</sup> Pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se evidují ve zjednodušené evidenci. S ohledem na digitalizaci většina pozemků již ve zjednodušené evidenci evidována není.<sup>73</sup>

Pozemky se zapisují v podobě parcel<sup>74</sup>, to znamená, že jsou určeny geometricky a polohově (musí být zajištěn tvar a poloha), musí mít svůj obraz v katastrální mapě a přiděleno parcelní číslo.<sup>75</sup> Parcela představuje zákres pozemku v katastrální mapě (jedná se o evidenční záležitost<sup>76</sup>), zatímco pozemek je reálná trojrozměrná část zemského povrchu, se kterou lze disponovat.<sup>77</sup> Ovšem pozemek se nemusí s parcelou překrývat, časté je, že jeden pozemek je tvořen více parcelami nebo jejich částmi, nebo naopak může být pozemek jen částí parcely jediné.<sup>78</sup>

Vliv na vymezení předmětu evidence má občanským zákoníkem znovu zavedená zásada „superficies solo cedit“, který ve svých ustanoveních uvádí, co je součástí pozemku.<sup>79</sup> Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, rostlinstvo na něm vzešlé, stavby zřízené pod pozemkem, pokud nejsou (samostatnou) nemovitou věcí (například kanál jako

<sup>70</sup> Dle ustanovení § 1028 ObčZ, má v případě sporu o průběh hranice každý soused právo požadovat, aby jej určil soud.

<sup>71</sup> Jedná se o práva týkající se majetku státu, krajů nebo obcí, které se zapisují poznámkou.

<sup>72</sup> ŠUSTROVA, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. *Právo prakticky*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, s. 41.

<sup>73</sup> § 62 odst. 1 katastrálního zákona. Pozemky ve zjednodušené evidenci nejsou zobrazeny v katastrální mapě. Získat veškeré informace je možné jedinečně porovnáním dnešního katastrálního operátu se stavem, který je uveden v dřívější pozemkové evidenci. Tento nepříznivý stav trval až do jejich zobrazení v katastrální mapě, což bylo dokončeno v roce 2017 digitalizací na zemi České republiky s výjimkou tam, kde docházelo k dokončení pozemkových úprav nebo nového mapování.

<sup>74</sup> § 3 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona.

<sup>75</sup> § 2 písm. b) katastrálního zákona.

<sup>76</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. června 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006: „*Jinak řečeno, vymezení parcely je jen evidenční záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu k pozemku; proto také soud nemůže určovat, jaká je ve skutečnosti výměra parcely, neboť stanovení výměry parcely je jen věcí katastrálního úřadu, který parcely eviduje.*“ Usnesení Ústavního soudu ze dne 22. dubna 2014, sp. zn. I. ÚS 2362/13: „*Je proto nesprávný názor, že věci v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapově zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí. Jinak řečeno, vymezení parcely je jen evidenční záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu k pozemku.*“

<sup>77</sup> MELZER, Filip, TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník. Velký komentář*. Svazek III. Praha: Leges, 2014, s. 258.

<sup>78</sup> KINDL, Milan. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek I. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1177.

<sup>79</sup> § 506 - § 509 občanského zákoníku.

stavba součástí pozemku), stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Dále jsou součástí pozemku stavby, která nebyly před účinností občanského zákoníku součástí pozemku, na němž byly zřízeny, měla-li v den nabytí účinnosti zákoníku vlastnické právo ke stavbě a k pozemku táž osoba.<sup>80</sup> Výjimkou z toho pravidla je existence věcného práva. Věcné právo zatěžuje-li stavbu nebo pozemek, stavba se nestane součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.<sup>81</sup> Součástí pozemku naopak nejsou podzemní stavby se samostatným účelovým určením (tunely, metro, podchody, samostatné sklepy). Podzemní stavba musí být v takovém případě funkčně samostatná, což neplatí například pro sklep pod rodinným domem, který bude součástí nadzemní stavby.<sup>82</sup> Součástí pozemku dále nejsou inženýrské sítě a ani stroje nebo jiná upevněná zařízení, o nichž je v katastru zapsaná výhrada.<sup>83</sup> Tato výhrada se zapisuje do katastru poznámkou.<sup>84</sup>

### 3.2 Budovy

Budovou se ve smyslu katastrálního zákona rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.<sup>85</sup> Z toho vyplývá, že ne každá stavba je budovou, takovými stavbami jsou například samostatný ventilační komín, garážový přístřešek apod.<sup>86</sup> Předmětem evidence jsou tedy budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, a budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou pozemku a nejde o drobné stavby<sup>87</sup>.<sup>88</sup> Musí se tedy jednat o budovy, které se nestaly součástí pozemku ani nejsou součástí práva stavby, a zároveň splňují další požadavky katastrálního zákona. V dikci zákonných ustanovení půjde o stavbu, která byla samostatnou nemovitostí ke dni

<sup>80</sup> § 3054 občanského zákoníku.

<sup>81</sup> § 3060 občanského zákoníku.

<sup>82</sup> HUBKOVÁ, Pavlína. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 541.

<sup>83</sup> § 506 - § 509 občanského zákoníku.

<sup>84</sup> § 23 odst. 1 písm. p) katastrálního zákona.

<sup>85</sup> § 2 písm. l) katastrálního zákona.

<sup>86</sup> SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. Cit. dílo, s. 367.

<sup>87</sup> Obecně pro posouzení, zda jde o drobnou stavbu je třeba zhodnotit její technické parametry a její vztah ke stavbě hlavní. Jde o stavbu s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m<sup>2</sup> a výška 5 m. Naopak za drobnou stavbu se bez ohledu na rozměry uvedené v ustanovení § 2 písm. m) KatZ se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavín a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla.

<sup>88</sup> § 3 odst. 1 písm. b) a c) katastrálního zákona.

1. 1. 2014, pokud její vlastník je odlišný od vlastníka pozemku, na kterém je postavena, o stavbu, která vznikla jako věc v právním smyslu po 31. 12. 2013 na cizím pozemku na základě věcného práva vzniklého stavebníku do 31. 12. 2013 nebo na základě smlouvy uzavřené do 31. 12. 2013 a později se nestala součástí pozemku, o stavbu postavenou na pozemku, u níž je vlastník pozemku i stavby totožný, ale stavbu nebo jenom pozemek zatěžuje k 1. 1. 2014 věcné právo, jehož povaha sloučení v jeden celek vylučuje (například protože by muselo být věcné právo zrušeno). Vedle těchto staveb jsou samostatnými stavbami dočasné stavby<sup>89</sup>, stavby, které jsou součástí liniové stavby nebo jiného předmětu, který ze své povahy pravidelně zasahuje více pozemků (například přečerpávací stanice kanalizace), nebo podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jejichž část vystupující nad terén vyhovuje definici budovy jako nadzemní stavby (například výstup z metra, samostatné podzemní garáže nebo vinné sklepy mající část vystupující nad terén).<sup>90</sup> Všechny tyto stavby musí samozřejmě splňovat kritéria budovy zmíněné výše a zároveň musí jít o stavbu zaměřenou a dokončenou. Mimo to se v katastru evidují údaje o rozestavěných budovách, které byly do katastru zapsány před 1. 1. 2014, ale jen do doby jejich dokončení. Dnes se rozestavěné budovy zapisují jen se zápisem rozestavěných jednotek v ní vymezených podle ustanovení § 1163 ObčZ.<sup>91</sup> Budovy, které jsou součástí pozemku nebo práva stavby, nejsou samostatným předmětem evidence v katastru, ale všechny údaje o nich jsou vztaženy k pozemku nebo právu stavby, jehož je stavba součástí.

Co se týká popisných čísel, zákon o obcích dává přednost jejich přidělování všem budovám, jak vyplývá z ustanovení § 31 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. V případě budov, kterým se číslo popisné ani evidenční<sup>92</sup> nepřiděluje, jde nejčastěji o garáže, stodoly,

---

<sup>89</sup> TÉGL, Petr. *Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II.* [online]. [pravniprostor.cz](https://www.pravniprostor.cz), 14. ledna 2015 [cit. 30. října 2019]. Dostupné na < <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii> >: „Co je dočasná stavba, posoudíme podle jejího stavebně technického, resp. účelového určení. Pokud je objektivně navenek patrné, že stavba má být umístěna na pozemku pouze dočasně (např. stánky sloužící k sezónnímu prodeji, stavby postavené za účelem dočasného ubytování dělníků, stavby za účelem konání koncertu, veletrhu apod.), pak jde o dočasné stavby. Naopak tam, kde objektivní účel bude hovořit ve prospěch trvalosti stavby, resp. tam, kde účel nebude jasně patrný, měli bychom se v souladu s principem *superficies solo cedit* přiklonit spíše k řešení, že v pochybnostech je stavba součástí pozemku.“ Dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. j) katastrální vyhlášky se tento údaj v katastru zaznamenává.

<sup>90</sup> SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi.* Cit. dílo, s. 368.

<sup>91</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář.* Cit. dílo, s. 23.

<sup>92</sup> Mezi stavby, které se označují evidenčními čísly patří dle ustanovení § 31 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby dočasné, budovy, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu (s výjimkou staveb pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky, zimních zahrad o jednom nadzemním podlaží a skleníků do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky a přístřešků o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiných veřejně přístupných přístřešků do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky).

tovární haly apod. Jakým popisným nebo evidenčním číslem bude budova označena rozhoduje obecní úřad.<sup>93</sup>

Na jedné parcele může být evidována pouze jedna stavba, přičemž stavba může být evidována na více parcelách z důvodu různých vlastníků pozemků, různých údajů o právech, různých druhů pozemků nebo různých způsobů využití pozemků.<sup>94</sup>

Zápis stavby do katastru se u staveb provádí dvojitým způsobem. V případě samostatné stavby se zápis provádí vkladem a pokud je stavba součástí pozemku zápisem jiných údajů záznamovým řízením. Záznamem se tedy do katastru nemovitostí zapisuje stavba nově postavená, ale i stavba dosud nezapsaná v katastru nemovitostí, která je součástí pozemku nebo práva stavby. Tento zápis se děje na základě ohlášení vlastníka pozemku formou zápisu jiných údajů katastru.<sup>95</sup>

### 3.3 Jednotky

U jednotek zapsaných v katastru nemovitostí je třeba rozlišovat, zda se jedná o jednotky vymezené podle občanského zákoníku nebo podle zákona o vlastnictví bytů, který byl sice občanským zákoníkem zrušen, ale jednotky vymezené podle tohoto zákona jsou v katastru evidovány nadále.<sup>96</sup>

Jednotka je podle občanského zákoníku označena jako nemovitost zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu, který je předmětem vlastnictví a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, který je předmětem spoluvlastnictví (podíly přecházejí s bytem automaticky).<sup>97</sup> Ustanovení používá výraz „podíl na společných částech nemovité věci, což zahrnuje jak podíl na společných částech domu, v němž se byt nachází, tak na pozemku, jehož bude dům zpravidla součástí. Jednotka však může být místo bytu tvořena nebytovým prostorem, souborem bytů nebo souborem nebytových prostor.“<sup>98</sup>

Jednotka vymezená podle zákona 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), není nemovitostí a jedná se

---

<sup>93</sup> § 31 odst. 5 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

<sup>94</sup> ŠUSTROVA, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. *Právo prakticky*. Cit. dílo, s. 42.

<sup>95</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Návod pro správu katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinného od 15. srpna 2017, str. 29. [online]. cuzk.cz, [cit. 7. listopadu 2019]. Dostupné na <<https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>>.

<sup>96</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 25.

<sup>97</sup> § 1159 občanského zákoníku.

<sup>98</sup> § 1158 odst. 2 občanského zákoníku.

o byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část.<sup>99</sup> Přestože není nemovitostí podle zákona o vlastnictví bytů, uplatní se na ní ustanovení o nemovitých věcech v občanském zákoníku.<sup>100</sup> Součástí jednotky nebyl podíl na pozemku pod domem, v němž byly jednotky vymezeny<sup>101</sup>.<sup>102</sup>

Na nakládání s jednotkami dopadá právní úprava podle občanského zákoníku nebo právní úprava podle zrušeného zákona o vlastnictví bytů. Rozhodující pro právní režim je okamžik nabytí vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v bytovém domě.<sup>103</sup> Vzhledem k odlišnému režimu jednotek je zapotřebí, aby bylo v katastru nemovitostí zřetelně rozlišeno, která jednotka se řídí jakým zákonem. Odkaz na občanský zákoník nebo zákon o vlastnictví bytu se uvádí u typu jednotky a údaj je rovněž uveden v záhlaví výpisu z katastru nemovitostí.<sup>104</sup>

### 3.4 Právo stavby

Právo stavby je nemovitou věcí<sup>105</sup> a jediným věcným právem, které je předmětem evidence v katastru nemovitostí. Podstatou práva stavby je, že osoba oprávněná z práva stavby neboli stavebník může mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu, která na pozemku již existuje nebo která má být na pozemku vybudována. Právo stavby zakládá výjimku ze superficiální zásady, neboť stavba postavená na pozemku je součástí práva stavby nikoliv součástí pozemku, a zároveň se nejedná o samostatnou nemovitost. Právo stavby lze převést, zatížit a je způsobilým předmětem vlastnického práva.<sup>106</sup> Jde o právo dočasné, které lze zřídit maximálně na 99 let, přičemž poslední den trvání musí být v katastru uveden.<sup>107</sup> Na listu vlastnictví je zapsáno dvakrát, a to v LV stavebníka v části B jako nemovitost a zároveň v LV pro vlastníka pozemku v části C jako závada váznoucí na pozemku.<sup>108</sup>

---

<sup>99</sup> § 2 písm. h) zákona 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, ve znění k 31. 12. 2013.

<sup>100</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 25.

<sup>101</sup> Dle ustanovení § 6 odst. 1 písm. d) zákona č. 72/1994 Sb, o vlastnictví bytů, smlouva o převodu vlastnictví musí mj. obsahovat stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu.

<sup>102</sup> JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel, *Nový katastrální zákon*. Cit. dílo, s. 57

<sup>103</sup> § 3063 občanského zákoníku.

<sup>104</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. *Komentář*. Cit. dílo, s. 22.

<sup>105</sup> § 1242 občanského zákoníku.

<sup>106</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. *Komentář*. Cit. dílo, s. 23.

<sup>107</sup> § 1244 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>108</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 25–26.

### 3.5 Nemovitosti dle jiného právního předpisu

V současné době se toto ustanovení katastrálního zákona vztahuje pouze na některá vodní díla definovaná v zákoně č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). Jedná se o přehradu, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejích březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem. Současně musí splňovat podmínku, že se jedná o samostatnou nemovitou věc (není součástí pozemku). Podrobnosti vymezení těchto vodních děl stanoví Ministerstvo zemědělství v dohodě s Českým úřadem zeměměřickým a katastrální vyhláškou.<sup>109</sup>

### 3.6 Podzemní stavby

Předmětem evidence jsou i podzemní stavby, avšak jen za předpokladu splnění níže uvedených kritérií. Kapitola pojednává o evidenci podzemních staveb obecně, a současně uvádí i jeden ze sporných případů předmětu evidence.

#### 3.6.1 Obecná pravidla pro evidenci podzemních staveb v katastru nemovitostí

U podzemních staveb rozlišujeme dvojí právní režim rozhodný pro evidenci v katastru nemovitostí, a to podzemní stavby se samostatným účelovým určením a podzemní stavby bez samostatného účelového určení.

Podzemní stavba se samostatným účelovým určením je samostatnou nemovitou věcí. Vlastníkem podzemní stavby je osoba odlišná od vlastníka pozemku. V případě, že vlastník podzemní stavby je zároveň i vlastníkem pozemku, pod nímž se stavba nachází, jedná se o dva samostatné objekty vlastnického práva, s nimiž lze disponovat samostatně.

Aby podzemní stavba byla samostatnou nemovitou věcí dle ustanovení 498 odst. 1 ObčZ musí splňovat tři podmínky. Je třeba, aby se jednalo o stavbu z pohledu soukromého práva. Tou je třeba rozumět výsledek stavební činnosti člověka se samostatným hospodářským účelem v materiální podobě, který je vymezený vůči okolnímu prostředí obvodovými stěnami a stropem jako například vinný sklep.<sup>110</sup> Dále musí jít o stavbu umístěnou v podzemí. Ovšem toto kritérium nemusí být splněno absolutně, ba naopak pro účely evidence musí stavba vyúšťovat na povrch pozemku. A v neposlední řadě stavba nesmí

<sup>109</sup> § 20 odst. 1 zákona č. 254/2001Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

<sup>110</sup> HUBKOVÁ, Pavlína. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 540.

stavebně – technicky či funkčně souviset s jinou nadzemní stavbou, jinými slovy musí jít o stavbu se samostatným účelovým určením.<sup>111</sup>

Předmětem evidování v katastru nemovitostí tyto podzemní stavby jsou pouze za předpokladu, že vyhovují definici budovy podle katastrálního zákona jako nadzemní stavby, tj. zčásti vystupují nad terén, přičemž podzemní část stavby nacházející se mimo obvod stavby zobrazené v katastrální mapě je z hlediska obestavěného prostoru převážnou částí stavby. Část podzemní stavby vystupující nad terén musí být spojena se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Vlastnické právo vznikne zápisem do katastru nemovitostí, a to vkladem. Návrh na vklad musí být doložený podkladem osvědčující, že jde o stavbu, která není součástí pozemku ani práva stavby (tím je prohlášení vlastníka obdobně podle § 30 odst. 4 katastrální vyhlášky<sup>112</sup>), dále podkladem pro zápis vlastnického práva ke stavbě (tím je například kupní smlouva), a geometrickým plánem pro vyznačení stavby, pokud obvod stavby na pozemku s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří není zobrazen v katastrální mapě, nebo není shodný s hranicemi pozemku, na kterém je stavba postavena.<sup>113</sup>

Podzemní stavby bez samostatného účelového určení jsou součástí pozemku, a nepodléhají evidenci v katastru nemovitostí, tzv. neplatí pro ně intabulační princip. Zpravidla jsou součástí toho pozemku, pod nímž se nachází. V případě, že podzemní stavba zasahuje pod dva či více pozemků, je součástí toho pozemku, s nímž převážně souvisí (například pokud podzemní garáže pod nákupním centrem (stavba je součástí pozemku) zasahují i pod jiný pozemek, jsou součástí toho pozemku, kde se nachází stavba nákupního centra. K převodu vlastnického práva dochází spolu s pozemkem, jehož je součástí. Bude-li funkčně souviset se stavbou, která není součástí pozemku, převádí se podzemní stavba spolu s nadzemní stavbou.

---

<sup>111</sup> MELZER, Filip, TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník. Velký komentář*. Svazek III. Praha: Leges, 2014, s. 270–271.

<sup>112</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Návod pro správu katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinného od 15. srpna 2017, str. 31. [online]. cuzk.cz, [cit. 31. ledna 2020]. Dostupné na <<https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>>: „Podkladem osvědčujícím, že jde o stavbu, která není součástí pozemku ani práva stavby se rozumí prohlášení vlastníka obdobně podle § 30 odst. 4 katastrální vyhlášky obsahující údaj o tom, že jde o podzemní stavbu se samostatným účelovým určením podle § 498 odst. 1 ObčZ, neboť podzemní část stavby nacházející se mimo obvod stavby zobrazovaný v katastrální mapě je z hlediska obestavěného prostoru převážnou částí stavby.“

<sup>113</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Návod pro správu katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinného od 15. srpna 2017, str. 18 a 31. [online]. cuzk.cz, [cit. 31. ledna 2020]. Dostupné na <<https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>>.

### 3.6.2 Sporný předmět evidence katastru nemovitostí – úkryt civilní ochrany

Existují některé stavby, u nichž může být sporné, zda jsou, či by měly být předmětem evidence. Příkladem je úkryt civilní ochrany.

Podzemní stavby rozlišujeme na ty se samostatným účelovým určením a na ostatní podzemní stavby, jak bylo výše řečeno. K tomu, aby úkryt civilní ochrany (dále jen „úkryt CO“) byl podzemní stavbou se samostatným účelovým určením, musí splňovat tři již zmíněná kritéria. Musí jít o stavbu ve smyslu soukromého práva. Podzemní stavbou bude proto úkryt CO, který je vymezen oproti okolnímu pozemku vyzděnými nebo vybetonovanými obvodovými stěnami a stropem. Nemůže se jednat o prostou jámu vyhloubenou v zemi.<sup>114</sup> Dále musí jít o stavbu umístěnou v podzemí, která zasahuje určitými prvky na povrch pozemku. Posledním kritériem je, že musí jít o stavbu se samostatným účelovým určením. Tomuto pojmu odpovídá stavba, která je stavebnětechnicky či funkčně samostatná a nesouvisí tak s jinou stavbou.<sup>115</sup>

Aby podléhal evidenci, musí úkryt CO vyhovovat definici budovy jako nadzemní stavby, přičemž podzemní část stavby nacházející se mimo obvod stavby zčásti vystoující nad terén zobrazovaný v katastrální mapě je z hlediska obestavěného prostoru převážnou částí stavby. Dle tohoto kritéria musí nadzemní část úkrytu CO splňovat definici budovy, které se nepřiděluje číslo popisné ani evidenční, a která není součástí pozemku ani práva stavby, ale je hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobnou stavbu. Katastrální zákon z drobných staveb výslovně stavby pro civilní ochranu vylučuje.

Z výše uvedeného lze tedy uzavřít, že úkryt CO, který má nadzemní „vstupní boudu“ (bez ohledu na rozměr) a vyhovuje definici budovy spojené se zemí pevným základem (tj. nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí spojená se zemí pevným základem) by měl podléhat evidenci katastru nemovitostí, pokud je samostatnou nemovitou věcí.

---

<sup>114</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2597/2010: „*Studna je stavbou, a tudíž samostatnou věcí ve smyslu občanskoprávním (bez ohledu na pojetí vodohospodářské), jestliže je výsledkem lidské stavební činnosti, kterou byla vytvořena určitá, převážně podzemní konstrukce, jež ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jenž má být zčásti zaplněn vodou a zčásti sloužit jejímu čerpání. Nemá-li studna žádnou konstrukci, nejde o samostatnou věc, ale o součást pozemku (např. pouhý nezpracovaný vrt, nijak nevyomezený proti okolí).*“

<sup>115</sup> MELZER, Filip, TĚGL, Petr a kol. *Občanský zákoník. Velký komentář*. Svazek III. Praha: Leges, 2014, s. 270–271.



## 4 Předmět zápisu do katastru nemovitostí

Ke katastrům evidovaným nemovitostem uvedených v předchozí kapitole se zapisují nejen práva, ale i další informace. Ovšem ne všechna myslitelná práva a informace, stejně tak jako se nezapisují všechny druhy nemovitostí. Zápisy do katastru nemovitostí jsou prováděny odlišnými postupy, a to podle toho, jaký údaj se do katastru zapisuje. Zápisy do katastru nemovitostí můžeme rozdělit na zápisy týkající se práv, zápisy jiných údajů a zápisy upozornění.<sup>116</sup>

### 4.1 Zápisy týkající se práv

Jedním z účelů katastru je chránit zapsaná práva k nemovitostem, kterou poskytuje jejich zveřejněním.<sup>117</sup> Presumuje se, že práva zapsaná k nemovitostem jsou v souladu se skutečným stavem, a že neexistují ta, která byla z katastru vymazána.<sup>118</sup> Z ustanovení § 4 odst. 1 písm. e) KatZ vyplývá, že katastr obsahuje údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru. Rozsah práv, které se do katastru zapisují, se od 1. 1. 2014 značně rozšířil. Můžeme je rozdělit do tří skupin. První tvoří věcná práva, práva ujednaná jako věcná a nájem a pacht, které se zapisují vkladem. Druhou jsou práva odvozená od vlastnického práva, která se zapisují záznamem. Jako třetí řadí zákonodárce do části katastrálního zákona nazvané „Zápis práv do katastru“ informace zapisované formou poznámky. Touto formou se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných, u nichž v mnoha případech nejde ve striktním slova smyslu o zápis práv.<sup>119</sup> Rozlišování způsobu zápisu již nestojí podle účinku, jak tomu bylo dříve, neboť s povolením vkladu mohou být spojeny jak účinky právo tvorné, tak jen deklaratorní.<sup>120</sup>

K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí se nezapisují jenom věcná práva, ale s ohledem na ustanovení § 980 odst. 1 ObčZ<sup>121</sup> se vedle věcných práv, jako je vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví či správa svěřenského fondu, se do katastru také zapisují práva, u kterých lze sjednat věcněprávní charakter. Mezi tato práva

<sup>116</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Cit. dílo, s. 258.

<sup>117</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Vlastnické právo v katastru nemovitostí. Rekodifikace & praxe*, 2014, roč. 2, č. 10, s. 2–9.

<sup>118</sup> § 980 odst. 2 občanského zákoníku.

<sup>119</sup> § 6 katastrálního zákona.

<sup>120</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C.H. Beck, 2015, s. 415.

<sup>121</sup> „Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. Stanoví-li to právní předpis, zapíše se do veřejného seznamu kromě věcného práva i právo užívání nebo požívání, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky.“

řadíme právo předkupní, výhradu vlastnického práva, výhradu práva zpětné koupě, výhradu práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhradu práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku a vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Vznik věcných práv na základě smlouvy k nemovitým věcem tvořícím předmět evidence je podmíněn zápisem do katastru, jinak věcné právo vůbec nevznikne. Vznikají-li věcná práva na základě jiné právní skutečnosti, nemá zápis na existenci těchto práv vliv. V případě převodu nemovitosti, na které vázne věcné právo ve prospěch jiného, přechází na nového nabyvatele povinnost, která tomuto právu odpovídá. V neposlední řadě lze zapsat právo užívací – nájem a právo požívací – pacht.<sup>122</sup> Nejde o věcná práva, nýbrž o práva obligační, která ani zveřejněním nezískávají povahu věcných práv. Zápis těchto práv je právem, nikoliv povinností, a provádí se se souhlasem vlastníka. Tudíž zápis těchto práv do katastru není obligatorní, ale fakultativní, a současně nemá konstitutivní povahu.<sup>123</sup> Taxativní výčet výše vyjmenovaných věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu je uveden v ustanovení § 11 odst. 1 KatZ.

Od 1. 1. 2014 se do katastru dále formou záznamu zapisují práva, která jsou odvozena od vlastnického práva státu, hlavního města Prahy, statutárních měst nebo územních samosprávných celků a vyhrazena pro specifické subjekty.<sup>124</sup> Zápis odvozených práv má pouze deklaratorní charakter, nicméně je nezbytný především z důvodu právní jistoty. Záznamem tedy žádné právo nevzniká, nemění se ani nezaniká, neboť má jenom evidenční účinky.<sup>125</sup>

Jedná se o informaci v části A listu vlastnictví, která nám říká, že s majetkem vlastníka je za stanovených podmínek oprávněn hospodařit někdo jiný.<sup>126</sup> Od vlastnického práva státu je odvozena a v katastru se zaznamenává příslušnost hospodařit s tímto majetkem pro organizační složky státu a státní organizace, tedy ministerstva a jiné správní úřady, Ústavní soud, státní zastupitelství apod., dále právo hospodařit pro Českou poštu, státní podniky apod. Dále je od vlastnického práva České republiky odvozena správa nemovitostí ve vlastnictví státu, která je již zrušena. Správu vykonával Pozemkový fond České republiky, který je od 1. 1. 2013 zrušen. S nemovitostmi, ke kterým vykonával správu Pozemkový fond České republiky, je v současné době příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad, který je

---

<sup>122</sup> BLÁHOVÁ, Iveta. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 51–52.

<sup>123</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 126.

<sup>124</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. *Právo prakticky*. Cit. dílo, s. 179.

<sup>125</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 207.

<sup>126</sup> Tamtéž, s. 207.

organizační složkou státu a účetní jednotkou.<sup>127</sup> Od vlastnického práva hlavního města Prahy je odvozeno právo městských částí, kterým byl majetek hlavního města Prahy svěřen. Od vlastnického práva statutárního města je odvozeno právo městských obvodů nebo městských částí, kterým byl majetek statutárního města svěřen. V případě vlastnictví územně samosprávných celků se záznamem zapisuje správa majetku svěřeného organizační složce k jejímu vlastnímu hospodářskému využití a právo hospodařit se svěřeným majetkem příspěvkové organizaci.<sup>128</sup> Výčet těchto práv zapisovaných záznamem je uveden v ustanovení § 19 KatZ.

Poslední skupinou práv zapisovaných do katastru nemovitostí jsou informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných zapisované poznámkou. Smyslem je upozornit na právně relevantní skutečnosti, které se mohou vztahovat k osobám, nemovitostem nebo k právům zapsaným do katastru nemovitostí.<sup>129</sup> U řady informací je označení „zápisy práv“, které pro danou část zákona používá zákonodárce, sporné, jako podaný návrh na nařízení výkonu rozhodnutí, exekuční příkaz, zahájení pozemkových úprav a rozhodnutí o jejich schválení apod. Podrobný výčet evidovaných poznámek je uveden v ustanoveních § 23 - 25 KatZ.

## 4.2 Zápisy jiných údajů do katastru nemovitostí

Mimo údaje o právních vztazích obsahuje katastr celou řadu dalších informací, což vyplývá jak z ustanovení § 4 KatZ, tak ze samotné definice katastru nemovitostí.<sup>130</sup> Pojem „jiný údaj“ není v katastrálním zákoně nikde vymezen, avšak z pojmu vyplývá, že se jedná o jiný údaj než údaj o právech.<sup>131</sup> Jiným údajem se ve smyslu výše zmíněného ustanovení rozumí geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území, druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla jednotek, cenové údaje, údaje pro daňové účely, údaje o vlastnicích a jiných oprávněných, údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu, údaje o bodech podrobných polohových bodových polí či místní a pomístní názvosloví.<sup>132</sup> Tyto informace slouží k individualizaci a popisu nemovitosti a současně ke konkretizaci subjektů. Obsah popisných informací je vymezen v katastrální vyhlášce a jejích přílohách.

<sup>127</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. *Komentář*. Cit. dílo, s. 91-92.

<sup>128</sup> ŠUSTROVA, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. *Právo prakticky*. Cit. dílo, s. 179–180.

<sup>129</sup> Tamtéž, s. 184.

<sup>130</sup> § 1 odst. 1 katastrálního zákona: „*Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“)* je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech ....“

<sup>131</sup> BLÁHOVÁ, Iveta. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 267.

<sup>132</sup> § 4 katastrálního zákona.

Zápis jiných údajů má pouze deklaratorní účinek, stejně jako zápis práv odvozených od vlastnického práva.<sup>133</sup> Jelikož tyto údaje mají obdobný charakter, použijí se při zápisu jiných údajů do katastru nemovitostí přiměřeně ustanovení o zápisu záznamem.<sup>134</sup> Je zřejmé, že se provádění zápisu v tomto případě řídí pouze některými částmi právní úpravy. Rozdílnost plyne z toho, že zákon některá ustanovení váže pouze k právům, což jiné údaje nejsou.

### 4.3 Zápisy upozornění

Zápisy upozornění jsou specifickou kategorií, jelikož nepatří mezi zápisy týkající se práv a ze systematického řazení vyhlášky je zřejmé, že nejsou řazeny ani mezi jiné údaje.<sup>135</sup> Katastr nemovitostí obsahuje upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru.<sup>136</sup> Podle ustanovení § 21 odst. 1 katastrální vyhlášky se evidují upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu, probíhající řízení o opravě chyby v katastru nebo řízení o námitce, výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení, podanou žalobu proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad, související list vlastnictví, spornou hranici mezi pozemky, podanou žalobu o určení hranice mezi pozemky, závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva, podané dovolání nebo ústavní stížnost ve věci, o které se zapisuje poznámka spornosti nebo poznámka podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona, podanou žalobu proti rozhodnutí o opravě chyby nebo rozhodnutí o námitce proti obsahu obnoveného katastrálního operátu nebo podanou kasační stížnost ve věci opravy chyby nebo ve věci námítky proti obsahu obnoveného katastrálního operátu, skutečnost, že pozemek se nachází v dobývacím prostoru, a další skutečnosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebné pro správu katastru. Upozornění najdeme v části D listu vlastnictví. Při jejich zápisu či výmazu se použije přiměřeně ustanovení o poznámce.<sup>137</sup>

---

<sup>133</sup> BLÁHOVÁ, Iveta. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 268.

<sup>134</sup> § 28 odst. 1 katastrálního zákona.

<sup>135</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Cit. dílo, s. 259.

<sup>136</sup> § 4 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona.

<sup>137</sup> § 29 a § 23 odst. 2 písm. e) katastrální vyhlášky.

## 5 Druhy zápisů do katastru nemovitostí

Zápisy týkající se práv se do katastru zapisují vkladem, záznamem nebo poznámkou. Jiné údaje nemají vlastní způsob zápisu do katastru nemovitostí a při jejich zápisu se přiměřeně použije ustanovení o záznamu. Procesní postup je v některých aspektech odlišný. Katastrální úřad například nevyznačuje plombu, dojde-li listina, podle které má být proveden zápis jiného údaje katastru. Plomba je totiž bezpečnostní pojistkou pro zajištění časového pořadí přednosti zápisů a na tento zápis se zásada pořadí nevztahuje. O změně jiných údajů je možné se dozvědět až po jejím provedení do katastru.<sup>138</sup>

### 5.1 Vklad

Nejdůležitějším způsobem zápisu je vklad, kterým se zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení, a dokonce i uznání existence nebo neexistence práv, která jsou konkrétně vymezena v ustanovení § 11 odst. 1 KatZ. Jak jsem zmínila výše, jde o vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správu svěřenského fondu, výhradu vlastnického práva, výhradu a práva zpětné koupě, výhradu práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhradu práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, pacht a vzdání se práva na náhradu škody na pozemku a dále i rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

Oproti předchozí právní úpravě jde o podstatnou změnu. Za účinnosti zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv, byl s vkladem spojen vždy konstitutivní účinek. Do 31. 12. 2013 se vkladem do katastru zapisovalo jen vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného břemene, a to pouze byla-li zřízena smlouvou. Nový katastrální zákon rozsah zapisovaných práv značně rozšířil, přičemž jejich zápis vkladem není stanoven pouze v případě převodu práva, což má dopad na samotný charakter vkladu.<sup>139</sup> V souladu s výše uvedeným tak s povolením vkladu práva podle nové právní úpravy mohou být spojeny jak konstitutivní (právo vznikne, změní se nebo zanikne vkladem do katastru, typicky v případě kupní či směnné smlouvy), tak také pouze deklaratorní účinky (právo již vzniklo, změnilo se nebo zaniklo jiným způsobem než vkladem a do katastru se „pouze“ následně promítne, například v případě rozhodnutí o vyvlastnění). Záležet bude na tom, jaké právo bude do katastru nemovitostí zapisováno a na základě jaké listiny. Zápis nájmu a pachtu má vždy jen

<sup>138</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Cit. dílo, s. 263.

<sup>139</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. Jak se promění katastr po 1. lednu 2014. *Právní rádce*, 2013, roč. 21, č. 12, s. 23.

deklaratorní účinek, a to pro ryze obligační povahu těchto práv. Zapisuje-li se věcné právo nebo právo ujednané jako věcné na základě smlouvy, pak vzniká, mění se nebo zaniká vkladem do katastru. Tento konstitutivní charakter uvádí občanský zákoník, a to primárně jeho ustanovení § 1105, podle něhož převádí-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané do katastru, nabývá se vlastnické právo až zápisem do katastru nemovitostí, a dále například ustanovení § 1305, kde je stanoveno, že reálné břemeno vzniká zápisem do katastru nemovitostí, zřizuje-li se právním jednáním. Výjimkou z tohoto pravidla je vlastnické právo státu k věcem z privatizovaného majetku, které přechází na nabyvatele dnem sjednané účinnosti smlouvy.<sup>140</sup> V případech, kdy zapisovaná práva vznikají, mění se či zanikají na základě jiné právní skutečnosti než smlouvy, dojde sice k zápisu do katastru nemovitostí vkladem, ale pouze s evidenčními účinky. Příkladem je ustanovení § 1243 odst. 2 věty druhé ObčZ, které stanoví, že pokud právo stavby vzniká rozhodnutím orgánu veřejné moci, podléhá zápisu do katastru, nebo ustanovení § 1379 odst. 1 ObčZ, podle něhož se zaniklé zástavní právo zapsané do katastru vymaže vkladem (zástavní právo v době podání návrhu na vklad již neexistuje). V obou případech zákon neváže vznik, změnu a zánik daných práv na vklad.<sup>141</sup>

Právotvorný účinek u vkladu s konstitutivním charakterem nastává zpětně k okamžiku, kdy byl doručen návrh příslušnému katastrálnímu úřadu. Tento okamžik má i zásadní význam pro všechny zápisy vkladu z hlediska uplatňování zásady materiální publicity a určení pořadí.<sup>142</sup>

### 5.1.1 Zahájení vkladového řízení

Vkladové řízení je správním řízením, které se řídí ustanoveními správního řádu, pokud není v katastrálním zákoně stanoveno jinak, jako je tomu například u zahájení řízení, vymezení účastníků nebo úpravy opravných prostředků. Jinými slovy správní řád se vztahuje na vkladové řízení subsidiárně.<sup>143</sup>

Vkladové řízení je zahájeno typicky návrhem, ale může být i zahájeno dojitím rozhodnutím či potvrzením o právu od soudu nebo soudního exekutora katastrálnímu úřadu (například rozsudek o určení manželství, usnesení o projednání dědictví). Návrh na vklad se

---

<sup>140</sup> § 19 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby: „*Vlastnické právo k věcem z privatizovaného majetku přechází na nabyvatele dnem sjednané účinnosti smlouvy nebo při vkladu nemovitého majetku do obchodní společnosti dnem vzniku této společnosti nebo ve veřejné dražbě příklepem licitátora, s výjimkou případů upravených zvláštním předpisem.*“

<sup>141</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 91–93.

<sup>142</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. *Komentář*. Cit. dílo, s. 39.

<sup>143</sup> FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*. Cit. dílo, s. 180.

podává na stanoveném formuláři, který je jako jediný ze všech formulářů uvedených na stránkách ČÚZK povinný. Nicméně pro podání návrhu na vklad zákon nestanoví žádnou lhůtu.<sup>144</sup> Vzor v listinné podobě je přílohou vyhlášky č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu (viz Příloha č. 2 této práce). Zároveň vyhláška umožňuje vyplnit formulář návrhu na vklad v elektronické podobě prostřednictvím aplikace dostupné na webových stránkách ČÚZK, která vyplnění poměrně zjednodušuje (viz Příloha č. 3 této práce).<sup>145</sup>

Návrh na vklad musí obsahovat označení katastrálního úřadu a jeho katastrálního pracoviště, označení účastníků vkladového řízení, označení nemovitosti a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána a podpis navrhovatele.<sup>146</sup> Musí být podán věcně a místně příslušný katastrální úřad. Věcná příslušnost je dána zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech a místě příslušný je ten katastrální úřad, v jehož územním obvodu se nachází nemovitost, které se návrh týká<sup>147</sup>. Obtížnější bude, pokud se nemovitosti nacházejí v obvodu územní působnosti více katastrálních úřadů. Pak bude třeba posoudit, zda se jedná o oddělitelné, či neoddělitelné právní jednání. V případě neoddělitelného právního jednání bude vkladové řízení probíhat u toho katastrálního úřadu, kterému byl návrh doručen jako první (například u směnné smlouvy). V druhém případě bude záležet, kde se nemovitost nachází (například u zástavní smlouvy).<sup>148</sup>

Dále musí návrh obsahovat vymezení účastníků. Od účastníka řízení, tedy toho, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje nebo toho, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje, je potřeba odlišit osobu navrhovatele, kterým může být kterýkoliv z účastníků – ten, kdo je v návrhu podepsán.<sup>149</sup> Katastrální úřad preferuje společný návrh na vklad, jinými slovy, aby všichni účastníci byli i ti, co podali návrh na vklad.<sup>150</sup>

Nemovitosti musí být označeny v souladu s ustanovením § 8 KatZ<sup>151</sup>. Jakékoliv jiné označení je nepřipustné, tudíž judikatura soudů vázaná na předchozí úpravu je

---

<sup>144</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 7. října 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96: „Návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí je možno podle názoru Ústavního soudu podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.“

<sup>145</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 144–145.

<sup>146</sup> § 14 odst. 1 katastrálního zákona.

<sup>147</sup> Seznam katastrálních úřadů podle územní působnosti stanovuje příloha č. 2 zákona České národní rady č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

<sup>148</sup> SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. Cit. dílo, s. 408.

<sup>149</sup> § 13 a 14 odst. 1 písm b) a d) katastrálního zákona.

<sup>150</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 152.

<sup>151</sup> Dle ustanovení § 8 písm. a) KatZ se pozemek označuje parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se nachází, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných

neaplikovatelná, a to například usnesení Nejvyššího soudu ČR, podle kterého tato vada nepředstavuje neurčitost či nesrozumitelnost právního úkonu, pokud takový nedostatek může být odstraněn výkladem bez pochybností o jaké nemovitosti jde.<sup>152</sup> Není přípustné, aby byl navrhován zápis k nemovitosti, které se netýká vkladová listina, a stejně tak zápis práva, které není v listině uvedeno.<sup>153</sup>

S podáním návrhu na vklad se pojí správní poplatek až na určité výjimky, mezi které patří případy, kdy je osoba navrhovatele či určité úkony osvobozeny od soudního poplatku<sup>154</sup>. Není-li zaplacen správní poplatek, lze jej uhradit dodatečně, a to do 15 dnů od doručení výzvy k jeho uhrazení. Pokud nedojde k úhradě, katastrální úřad řízení zastaví.<sup>155</sup> V případě vícero poplatníků jsou zavázáni k poplatkové povinnosti společně a nerozdílně. Správní poplatek se vybírá za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, proto pokud je návrh na vklad zamítnut nebo vkladové řízení zastaveno, správní poplatek se nevrací. Sazba správního poplatku se od 1. 1. 2020 zvýšila o tisíc korun, tudíž v současné době činí 2 000 Kč. Původní vládní návrh se zvýšením správního poplatku<sup>156</sup> byl Poslanecké sněmovně vrácen s pozměňujícími návrhy Senátem, který navrhoval správní poplatek nechat v původní výši<sup>157</sup>. Nicméně Poslanecká sněmovna setrvala na původním znění vládního návrhu.

Povinnou přílohou návrhu na vklad je především tzv. vkladová listina, která musí být předložena ve všech případech. Za vkladovou listinu je považována listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru. Pokud není součástí, k návrhu se nepřihlíží, o čemž katastrální úřad navrhovatele vyrozumí. Veškeré ostatní přílohy vyjmenované v ustanovení § 15 odst. 1<sup>158</sup>, pokud jsou nutnou součástí, doplnit lze. Vkladovou listinou jsou především smlouvy, na jejich základě právo zápisem do katastru vzniká, mění se nebo ruší. Bývají jí též

---

řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu. Způsob označení ostatních nemovitostí explicitně uvádí zákon v následujících ustanoveních § 8 KatZ.

<sup>152</sup> Usnesení Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 22. listopadu 2011, sp. zn. 21 Cdo 3395/2010: „V případě, že v listině, která má být podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, není nemovitost označena v souladu se všemi požadavky ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, nepředstavuje podle již ustálené judikatury taková vada neurčitost nebo nesrozumitelnost právního úkonu, jen jestliže takový nedostatek může být odstraněn výkladem natolik, že tu (nadále) nejsou pochybnosti, jaké nemovitosti se právní úkon týká.“

<sup>153</sup> ŠUSTROVA, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. *Právo prakticky*. Cit. dílo, s. 173.

<sup>154</sup> § 8 zákona č. 634/2004, o správních poplatcích a položka č. 120 přílohy zákona č. 634/2004, o správních poplatcích.

<sup>155</sup> § 5 odst. 4 zákona č. 634/2004, o správních poplatcích.

<sup>156</sup> Sněmovní tisk 509/0, [online]. 5. 12. 2015 [cit. 8. prosince 2019]. Dostupné na <<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=509&CT1=0>>.

<sup>157</sup> Sněmovní tisk 509/6, [online]. 5. 12. 2015 [cit. 8. prosince 2019]. Dostupné na <<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=8&ct=509&ct1=6>>.

<sup>158</sup> Jedná se o plnou moc, výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku a další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu (například souhlas příslušného orgánu veřejné moci s dělením nebo scelováním pozemků).



rozhodnutí nebo potvrzení orgánu veřejné moci, jimiž se zakládá, mění nebo ruší zapisované právo.<sup>159</sup> Pokud zákon stanoví, že právo zapisované do katastru vzniká, mění se či zaniká, případně se promlčuje, na základě právních skutečností, u nichž zároveň nestanoví, na základě jaké listiny uvedené změny zapsat do katastru nemovitostí, je nutno k návrhu na vklad přiložit buď souhlasné prohlášení osob, jichž se změna týká, nebo potvrzení o zániku či promlčení práva vydané osobou oprávněnou z daného práva dle dosud vedeného stavu v katastru nemovitostí, nebo prohlášení o vzniku práva učiněné osobou, které dané právo vzniklo při zániku jiné osoby z něho oprávněné dle zapsaného stavu v katastru nemovitostí, a nebo potvrzení o vzniku, změně, či zániku práva vydané orgánem veřejné moci, jehož úkonem v rámci výkonu veřejné moci toto právo vzniklo, změnilo se či zaniklo.<sup>160</sup> Další listiny pro konkrétní případy jsou uvedeny v katastrální vyhlášce.<sup>161</sup>

Katastrální zákon přináší zásadní omezení navrhovatele v dispozici s návrhem. Okruh nemovitostí a práv nelze po podání návrhu na vklad rozšiřovat. V případě, že navrhovatel chce vzít svůj návrh zpět a ostatní účastníci s tím vysloví souhlas, vkladové řízení se zastaví. Vzít zpět návrh na vklad přitom může pouze navrhovatel, nikoliv účastník, který nepodal návrh na vklad. Obdobně se postupuje při zúžení návrhu na vklad s tím, že nedochází k úplnému zastavení vkladového řízení, ale jen k částečnému zastavení vkladového řízení, které odpovídá rozsahu zúžení návrhu. V obou případech lze využít tuto možnost, jen pokud nebylo o návrhu na vklad dosud rozhodnuto.<sup>162</sup>

Vkladové řízení je zahájeno, jakmile je návrh na vklad doručen místně příslušnému katastrálnímu úřadu, a to provozovatelem poštovních služeb, kurýrem, datovou schránkou, osobně apod. Vkladové řízení je také zahájeno, pokud místně příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu (či soudního exekutora) rozhodnutí nebo potvrzení o právu ex officio – tedy bez návrhu.<sup>163</sup> V protokolu o vkladech označeném „řízení V“ katastrální úřad zaznamenává zahájení vkladového řízení (včetně případného návrhu) jeho průběh a výsledek.<sup>164</sup>

Jakmile je vkladové řízení zahájeno, katastrální úřad nejpozději následující den po obdržení návrhu na vklad vyznačí plombu bez rozdílu, zda se jedná o vkladové řízení

---

<sup>159</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. *Komentář*. Cit. dílo, s. 61 a 65.

<sup>160</sup> § 66 odst. 1 katastrální vyhlášky.

<sup>161</sup> § 67 - § 70 katastrální vyhlášky.

<sup>162</sup> § 16 odst. 2 a 3 katastrálního zákona.

<sup>163</sup> § 14 odst. 2 katastrálního zákona.

<sup>164</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 50.

na návrh, nebo o vkladové řízení zahájené dojitím listiny od soudu či soudního exekutora.<sup>165</sup> Následně katastrální úřad v zájmu hospodárnosti informuje pouze osoby, jejichž práva zapsaná v katastru se podle navrhovaného zápisu mají změnit nebo zrušit.<sup>166</sup> Pokud mají tyto osoby zřízenou službu sledování změn, jsou informovány prostřednictvím ní. V případě nezřízení jsou vyrozuměny prostřednictvím datové schránky, pokud nemají, informace je zaslána doporučeným dopisem. Na požádání lze také informovat elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon. Katastrální úřad vyrozumívá jedním z výše uvedených způsobů nejpozději den poté, co vyznačil plombu. Od okamžiku zaslání informace začíná běžet 20 denní čekací lhůta, které se účastníci nemohou vzdát.<sup>167</sup>

### 5.1.2 Průběh vkladového řízení

Po splnění informační povinnosti katastrální úřad provádí přezkum vkladové listiny a vyhodnocuje splnění podmínek pro povolení vkladu. Vkladová listina podléhá různému rozsahu přezkumu, a to podle toho, zda se jedná o listinu soukromou či veřejnou. Veřejnou listinou se podle ustanovení § 567 ObčZ rozumí listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci (např. rozhodnutí o vyvlastnění) nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon (např. notářský zápis<sup>168</sup>). Ovšem nejen samotné rozhodnutí, ale i oznámení či vyrozumění o rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jeho potvrzení je třeba považovat za veřejné listiny.<sup>169</sup> Soukromými listinami budou a contrario písemnosti, které nesplňují vymezení veřejné listiny. Vkladový test u soukromé listiny je přísnější, neboť je třeba dokázat její pravost a správnost, naproti tomu u veřejných listin, které jsou vyhotoveny orgány veřejné moci, se správnost presumuje.

Písemnosti pro zápis do katastru lze předkládat buď v listinné, nebo v elektronické podobě, nelze je tedy předkládat v obou variantách.<sup>170</sup> Pokud je tedy katastrálnímu úřadu

---

<sup>165</sup> § 9 odst. 1 katastrálního zákona.

<sup>166</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., katastrální zákon: „*Opatřením ke zvýšení informovanosti bude doručování vyrozumění o provedeném vkladu přímo těm osobám, které vkladem právo pozbývají nebo jejichž právo se vkladem omezuje i v případech, kdy jsou tyto osoby ve vkladovém řízení zastoupeny zmocněncem na základě plné moci a budou vyrozumívány prostřednictvím tohoto zmocněnce. Toto zvýšení informovanosti nad rámec správního řádu povede k tomu, že i v případě, že katastrálnímu úřadu budou ke vkladu předloženy podvržené listiny, vyjde tato skutečnost najevo.*“

<sup>167</sup> ŠUSTROVA, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. *Právo prakticky*. Cit. dílo, s. 172.

<sup>168</sup> § 6 zákona č. 358/1992 Sb., notářský řád, ve znění pozdějších předpisů: „*Notářské zápisy a jejich stejnopisy, výpisy z notářských zápisů a podle tohoto zákona sepsané listiny o ověření (dále jen "notářské listiny") jsou veřejnými listinami, jestliže splňují náležitosti stanovené pro ně tímto zákonem.*“

<sup>169</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. *Komentář*. Cit. dílo, s. 79.

<sup>170</sup> Důvodová zpráva k ustanovení § 7 katastrálního zákona.

předložen návrh na vklad v listinné podobě, musí i všechny ostatní podklady být předloženy ve stejné formě.<sup>171</sup> Předložit stačí listiny pouze v jednom vyhotovení.

Pouze na soukromých listinách musí být podpisy úředně ověřeny, nejsou-li úředně ověřeny, katastrální úřad zkoumá, zda vlastnoruční nebo elektronické podpisy náležejí osobám na listině uvedeným.<sup>172</sup> Pokud návrhovač neprokáže pravost<sup>173</sup> podpisů ve lhůtě 30 dnů od podání návrhu, katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví.<sup>174</sup>

Jak u soukromých listin, tak u veřejných listin je třeba zkoumat, jestli splňují náležitosti pro zápis do katastru. To znamená, zda-li jsou nemovitosti označeny podle ustanovení § 8 KatZ. Nemovitosti nelze označit jiným způsobem než uvedeným v zákoně. Případné jiné označení je neodstranitelnou vadou a je to důvod pro zamítnutí návrhu na vklad. Zamítnutí návrhu na vklad z tohoto důvodu ale nemusí znamenat, že je smlouva neplatná. Nesprávné označení nemovitostí je věc řešitelná, pokud byly nemovitosti označeny dostatečně určitě. Je-li tato vada zjištěna před podáním návrhu na vklad, lze tento nedostatek zhojit dodatkem, který je třeba neoddělitelně připojit k vkladové listině.<sup>175</sup> Od 1. 7. 2017 musí navíc katastrální úřady u smluv, které podléhají uveřejnění prostřednictvím registru smluv, zjistit, zda smlouva předložená ke vkladu práva je účinná v návaznosti na uveřejnění v registru smluv.<sup>176</sup>

Dále se u soukromých listin posuzuje, zda jejich obsah odůvodňuje návrh na zápis nebo výmaz práva a zda obsah návrhu odpovídá tomu, co je uvedeno ve vkladové listině. Odůvodnění návrhu na vklad musí být obsahem vkladové listiny, nelze odkázat na jinou listinu, která netvoří s vkladovou jeden celek (není s ní neoddělitelně spojena). Převádí-li převodce na nabyvatele jen část pozemku, musí geometrický plán tvořit neoddělitelnou součást vkladové listiny a nemůže být předložen jen jako příloha návrhu. Nicméně u nájmu a pachtu v případě sjednání jen k části pozemku se katastrální úřady spokojují pouze s náčrtem či jiným grafickým podkladem nebo slovním popisem rozsahu zatížení pozemku právem nájmu či pachtu.<sup>177</sup> Dále je nutné zkoumat, zda vkladová listina obsahuje podstatné

---

<sup>171</sup> Dle ustanovení § 24 odst. 4 písm. b) zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů: „*Konverze se neprovádí, jde-li o geometrický plán.*“

<sup>172</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 56.

<sup>173</sup> Způsoby, jakými lze ověřit pravost vlastnoručního a elektronického podpisu, jsou stanoveny v ustanovení § 63 a 64 katastrální vyhlášky.

<sup>174</sup> § 7 odst. 2 katastrálního zákona.

<sup>175</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 180 a 197.

<sup>176</sup> § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

<sup>177</sup> FOJTÍK, Lumír. *Problematika vyznačení právního vztahu nájmu v katastrální mapě*. [online]. epravo.cz, 2. května 2014 [cit. 21. listopadu 2019]. Dostupné na: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/problematika-vyznaceni-pravniho-vztahu-najmu-v-katastralni-mape-94131.html>>.

náležitosti stanovené právním předpisem.<sup>178</sup> V případě kupní smlouvy je podstatnou náležitostí označení účastníků, označení předmětu koupě, ujednání o výši nebo o způsobu stanovení kupní ceny a projev vůle převést vlastnické právo. Katastrální úřad by neměl pomíjet ani srozumitelnost a určitost obsahu vkladové listiny.<sup>179</sup> Předložená listina musí být účinná, neúčinnou smlouvou nelze vklad odůvodnit.<sup>180</sup> Rozsah přezkumu u veřejné listiny bude v zásadě stejný. V případě rozhodnutí orgánu veřejné moci přibývá posoudit, zda je opatřeno doložkou o nabytí právní moci.<sup>181</sup>

V neposlední řadě se jak u soukromých, tak veřejných listin zkoumá, zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Vklad, který nenavazuje na aktuální stav zápisů v katastru, lze povolit pouze za splnění určitých podmínek. Zákon umožňuje překonat logickou mezeru za předpokladu, že navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listiny, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní a budou mít náležitosti vkladových listin. Jde o tzv. zápis skokem, kdy navrhovatel předkládá takovou vkladovou listinu, která je uzavřená s osobou, která sice není zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník, avšak stala se jím nezávisle na zápisu do katastru nemovitostí např. děděním nebo v rámci veřejné dražby. Například dědic, který není v katastru nemovitostí zapsaný jako vlastník, převádí vlastnické právo k nemovitosti na další osobu. Aby došlo k povolení vkladu ve prospěch třetí osoby, navrhovatel musí současně s návrhem na vklad doložit rozhodnutí o nabytí dědictví. V praxi může jít i o několikanásobné přechody práv, kdy osoby v navazujícím řetězu již zemřely či zanikly. Logická mezera lze vyplnit pouze listinou, jejíž zápis má deklaratorní charakter (například smlouva o postoupení pohledávky).<sup>182</sup> Nevýhoda tohoto zrychleného procesu zápisu spočívá v tom, že nový nabyvatel není chráněn zásadou materiální publicity, neboť své právo de facto nezískal od osoby zapsané jako vlastník v katastru nemovitostí v souladu s ustanovením § 984 odst. 1 ObčZ. Pokud nabyvatel chce být principem materiální publicity chráněn, musí trvat na tom, aby jeho právní předchůdce nechal nejdříve zapsat své vlastnické právo do katastru.<sup>183</sup> Otázkou je, kdo bude v takovém případě

---

<sup>178</sup> Katastrální úřad posuzuje právní jednání podle obsahu, a nikoliv podle označení dle ustanovení § 555 a násl. ObčZ.

<sup>179</sup> V souladu s ustanovením § 578 ObčZ určitosti a srozumitelnosti nebrání chyby v psaní nebo v počtech, ovšem obsah vkladové listiny musí být nepochybný i s nimi.

<sup>180</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. ledna 2010, sp. zn. 30 Cdo 4817/2008: „*Je nezbytné, aby kupní smlouva byla uzavřena dříve, než byl podán návrh na vklad podle této smlouvy. Kupní smlouva ovšem nemůže být uzavřena, pokud není účinná.*“

<sup>181</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. *Komentář*. Cit. dílo, s. 72 - 73, 79.

<sup>182</sup> Tamtéž, s. 77 - 79.

<sup>183</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 44.

účastníkem řízení. Dle mého názoru jím bude osoba, jejíž dosud zapsané právo se vkladem vymaže, a potom osoba, v jejíž prospěch má být vklad povolen.

Půjde-li o soudní rozhodnutí, katastrální úřad zkoumá vedle toho, zda se jedná o pravomocné rozhodnutí, jen to, zda listina splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru a zda je rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno. Pokud tedy osoba, která je zapsána jako vlastník v katastru, není účastníkem soudního řízení, katastrální úřad vklad nepovolí.<sup>184</sup>

Naopak u veřejných listin o právním jednání (notářský zápis<sup>185</sup>) katastrální úřad kromě požadavků pro veřejné listiny navíc zkoumá, zda k době podání návrhu na vklad nedošlo k situaci, že by byl účastník vkladového řízení omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání.<sup>186</sup>

Pouze u soukromé listiny se zkoumá, zda právní jednání je učiněno v předepsané formě, a to ve formě písemné dle ustanovení § 560 ObčZ, k jehož platnosti se vyžaduje podpis jednajících<sup>187</sup>. Dále se zkoumá, zda účastník vkladového řízení nebrání právní předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí (určitá omezení se týkají zejména majetku státu, krajů a obcí.<sup>188</sup>), zda k právnímu jednání účastníka byl udělen souhlas dle jiného právního předpisu<sup>189</sup> a zda z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné (zejména pro neoprávněnost účastníků disponovat s předmětem právního jednání nebo pro omezení účastníků ve smluvní volnosti ve věci, která je předmětem právního jednání, rozhodnutím orgánu veřejné moci).<sup>190</sup> Zároveň je třeba uvést, že tuto „přezkumnou“ činnost nelze chápat jako pravomoc katastru učinit závěr, zda právní jednání je, či není absolutně nebo relativně neplatné, to je v pravomoci soudu nikoliv katastrálního úřadu.<sup>191</sup>

---

<sup>184</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 163.

<sup>185</sup> § 6 zákona č. 358/1992 Sb., notářský řád.

<sup>186</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 209–210.

<sup>187</sup> V případě vícero jednajících je zapotřebí, aby jejich podpisy byly na téže listině dle ustanovení § 561 odst. 2 ObčZ.

<sup>188</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. *Komentář*. Cit. dílo, s. 74: „Příkladem zákonného omezení může být, v případě nemovitosti označené jako kulturní památka, právo přednosti koupě, které svědčí Ministerstvu kultury. Zcizit lze takovou nemovitost, pouze pokud Ministerstvo kultury své právo nevyužije dle ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.“

<sup>189</sup> Například dle ustanovení § 1241 ObčZ, pokud je pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

<sup>190</sup> § 17 odst. 1 písm. c) - f) katastrálního zákona.

<sup>191</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 161–162.

Katastrální úřad zkoumá vkladovou listinu pouze ze zákonem taxativně vymezených hledisek, která jsou výše uvedena,<sup>192</sup> a podle stavu, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad, neboť k tomuto okamžiku nastávají právní účinky vkladu.<sup>193</sup> Výjimkou z uvedeného pravidla je posouzení, zda má návrh na vklad stále své právní účinky. Ty je třeba posoudit k okamžiku rozhodování o povolení či nepovolení vkladu.<sup>194</sup>

Pokud při přezkumu po zahájení vkladového řízení podání trpí vadami, které mohou být napraveny, katastrální úřad pomůže navrhovateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.<sup>195</sup> Tímto způsobem nemohou být zhojeny neodstranitelné vady jako například chybějící údaje o nemovitostech. Naopak mezi odstranitelné patří nezaplacení správního poplatku, neověřené podpisy na vkladové listině či nedoložení souhlasu s dělením pozemků.<sup>196</sup> Pokud ovšem odstranitelné nedostatky/vady nejsou ve lhůtě odstraněny, katastrální úřad řízení zastaví.<sup>197</sup> V případě rozhodnutí nebo potvrzení soudu či soudního exekutora nejsou-li uvedeny všechny údaje, které mají být do katastru zapsány, katastrální úřad vyzve účastníky k jejich doplnění ve lhůtě 14 dnů od doručení výzvy. V praxi půjde nejčastěji o rodná čísla apod<sup>198</sup>. Nedojde-li k doplnění, katastrální úřad i v tomto případě řízení zastaví.<sup>199</sup> Zastavení nebrání účastníkům řízení, aby v budoucnu podali nový návrh na vklad, který bude opět zpoplatněn.

### 5.1.3 Rozhodnutí ve vkladovém řízení

Vkladové řízení je ukončeno meritorním správním rozhodnutím, pokud nejsou dány důvody pro zastavení řízení. Jeho náležitosti vymezuje správní řád v ustanovení § 68. Ve většině případů se skládá z výrokové části, která obsahuje výsledek vkladového řízení a identifikaci účastníků, a dále z poučení účastníků o opravných prostředcích proti

---

<sup>192</sup> Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5.5.1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97: *“Pokud by katastrální úřad překročil meze své přezkumné činnosti, jednalo by se o rozpor s čl. 2 odst. 2 Listiny, který stanoví, že státní moc lze uplatňovat jen v případech a mezích stanovených zákonem.”*

<sup>193</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí: *„Ustanovení má též zásadní protikorupční charakter, protože katastrální úřad nemůže s okamžikem vzniku právních účinků zápisu manipulovat, neboť je pevně stanoven okamžikem podání návrhu na zápis a nezávisí na tom, jak dlouho bude provedení zápisu trvat.”*

<sup>194</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. *Komentář*. Cit. dílo, s. 82.

<sup>195</sup> § 37 odst. 3 správního řádu.

<sup>196</sup> ŠUSTROVA, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. *Právo prakticky*. Cit. dílo, s. 173–174.

<sup>197</sup> § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu.

<sup>198</sup> ŠUSTROVA, Daniela. *Praktické zkušenosti v novém katastru nemovitostí*. *Bulletin Advokacie*. [online]. 11. 12. 2015 [cit. 10. listopadu 2019]. Dostupné na <<http://www.bulletinadvokacie.cz/prakticke-zkusenosti-s-novym-katastrom-nemovitosti>>... *“chybějící doložka nabytí právní moci na rozhodnutí – nedostatek lze odstranit a doložku nabytí právní moci doplnit, právní moc však musí předcházet podání návrhu na vklad.”*

<sup>199</sup> § 15 odst. 3 katastrálního zákona.

rozhodnutí. Není-li návrhu na vklad plně vyhověno rozhodnutí obsahuje i odůvodnění výroku.

Dospěl-li katastrální úřad k závěru, že podmínky pro povolení vkladu byly splněny, a zároveň nedošlo v mezidobí od doručení návrhu do vydání rozhodnutí ke ztrátě jeho právních účinků, vklad katastrální úřad povolí ve lhůtě stanovené správním řádem, tedy nejpozději do 30 dnů od zahájení řízení. Pro případ komplikací v řízení může být připočtena navíc doba až 30 dnů.<sup>200</sup> Katastrální zákon však tuto lhůtu modifikuje. Katastrální úřad je vázán zákonnou lhůtou 20 dnů od odeslání informace o vyznačení tzv. plomby, kdy nemůže rozhodnutí vydat. Tato lhůta poskytuje ochranu vlastníkům a jiným oprávněným pro případ, že by v souvislosti s vkladovým řízením došlo k nepoctivému jednání, konkrétně k podvodům na realitním trhu. Účastník má možnost informovat soud o nepravosti a může tak dojít k zápisu poznámky spornosti.<sup>201</sup> Zákon neumožňuje tuto lhůtu zkrátit ani v případě, že by byli účastníci prokazatelně informováni a se zápisem bez dodržení lhůty by souhlasili. Což v praxi vede k protahování vkladových řízení.

K povolení vkladu nedojde, pokud návrh na vklad ztratí před rozhodnutím své právní účinky. Typicky se bude jednat o situaci, kdy soud vydá usnesení o nařízení předběžného opatření dle ustanovení § 74 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád., které zakazuje vlastníkovi nakládat s nemovitostí. V takovém případě katastrální úřad návrh zamítne.<sup>202</sup>

Ve většině případů se rozhodnutí o povolení vkladu písemně nevyhotovuje. Je tomu tehdy, pokud je návrhu zcela vyhověno. Je-li plně vyhověno, rozhodnutí se neodůvodňuje dle ustanovení § 68 odst. 4 správního řádu a nabývá právní moci záznamem do spisu.<sup>203</sup>

Po rozhodnutí o povolení vkladu katastrální úřad provede bezodkladně vklad a odstraní plombu u nemovitosti dotčené vkladem. Následně katastrální úřad zašle nejpozději do 5 pracovních dnů od provedení všem účastníkům řízení vyrozumění o tom, jaké změny byly vkladem uskutečněny. Je-li účastník zastoupen, vyrozumění se zašle jak zmocněnci, tak účastníku, a to z důvodu prevence podvodného jednání. Vkladovou listinu katastr založí do sbírky listin a nevrací, jelikož se předkládá jen v jednom vyhotovení.<sup>204</sup>

Katastrální zákon obsahuje speciální úpravu, co se týče obrany proti rozhodnutí o povolení vkladu. Výslovně vylučuje opravné prostředky a jiné způsoby pro nápravu, které správní řád proti rozhodnutí umožňuje. Bránit se nelze ani žalobou podle ustanovení

---

<sup>200</sup> § 71 odst. 3 správního řádu.

<sup>201</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 201–202.

<sup>202</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 165.

<sup>203</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. *Komentář*. Cit. dílo, s. 86.

<sup>204</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 203–204.

občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Jediný možný instrument obrany umožňuje ustanovení § 986 ObčZ – vyznačení poznámky spornosti a podání žaloby o určení práva.<sup>205</sup>

V případě alespoň dvou oddělitelných právních jednání může katastrální úřad návrh na vklad povolit jen z části. Rozhodne-li o povolení vkladu pouze některého z práv uvedených v návrhu, návrh zbývajících práv zamítne nebo řízení zastaví. Pokud katastrální úřad návrh na vklad částečně povolí a částečně zamítne, zasílá písemné rozhodnutí o částečném povolení vkladu, které obsahuje současně i rozhodnutí o částečném zamítnutí návrhu na vklad. Takové rozhodnutí nabude právní moci dnem doručení posledního z účastníků řízení. Bude-li návrh na vklad částečně povolen a z části řízení zastaveno, písemné rozhodnutí obsahuje jak rozhodnutí o částečném povolení vkladu, tak i usnesení o částečném zastavení řízení. Usnesení nabývá právní moci dnem následujícím po marném uplynutí patnáctidenní lhůty pro podání odvolání, případně později (je-li odvolání podáno), zatímco rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, nabývá právní moci dnem doručení posledního z účastníků řízení.<sup>206</sup>

Katastrální úřad návrh na vklad zamítne, pokud vkladová listina nesplňuje výše zmíněná kritéria. Pro tento případ není vázán minimální lhůtou 20 dnů. Před vydáním rozhodnutí o zamítnutí vkladu katastrální úřad vyrozumí účastníky a poskytne jim možnost se seznámit s podklady pro rozhodnutí a vyjádřit své stanovisko. Současně je poučí o možnosti vzít návrh na vklad zpět, což je v mnoha případech časově rychlejší a procesně jednodušší způsob ukončení řízení (následně se však nelze bránit soudní cestou). Písemné rozhodnutí o zamítnutí vkladu nabývá právní moci doručením posledního účastníku řízení. I v tomto případě je uzákoněna speciální úprava pro jeho nápravu. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení. Naproti tomu je připuštěna možnost podat žalobu podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Práva na podání žaloby se nelze vzdát. Žaloba se podává krajskému soudu příslušnému podle místa nemovité věci<sup>207</sup> a v souboru popisných informací se o ní vyznačí upozornění dle ustanovení § 21 odst. 1 písm. d) katastrální vyhlášky.<sup>208</sup> Účastníky soudního řízení jsou jen ti, kteří byli účastníky

<sup>205</sup> SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. Cit. dílo, s. 417–418.

<sup>206</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Jednací řád katastrálního úřadu*. Praha, 2014, čl. 21. [online]. cuzk.cz, [cit. 30. listopadu 2019]. Dostupné na <<http://www.cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacnirady-uradu-v-resortu/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a-Jednaci-rad-kata/Jednacirad.aspx>>.

<sup>207</sup> § 249 odst. 2 a § 250 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

<sup>208</sup> ŠUSTROVA, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. *Právo prakticky*. Cit. dílo, s. 176–177.



vkladového řízení, nikoliv katastrální úřad.<sup>209</sup> V řízení rozhoduje soud namísto katastrálního úřadu o povolení vkladu.<sup>210</sup> Povolí-li soud vklad, nahrazuje jeho rozhodnutí zamítavé rozhodnutí katastrálního úřadu, a to jakmile nabude plné moci. Pokud není podána žaloba ve lhůtě 30 dnů od doručení rozhodnutí o zamítnutí vkladu, katastrální úřad řízení ukončí a odstraní plombu u dotčené nemovitosti.<sup>211</sup>

Podání žaloby má důsledek pro další vkladová řízení. Pokud je další návrh na vklad týkající se téže nemovitosti podán před vydáním rozhodnutí o zamítnutí vkladu, toto další vkladové řízení se přeruší bez vydání usnesení o této skutečnosti. Po jaké době může katastrální úřad pokračovat ve vkladovém řízení, záleží na tom, zda byla podána žaloba, či ne.<sup>212</sup> Pokud je návrh na další vklad týkající se téže nemovitosti podán po vydání rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu, avšak před rozhodnutím soudu o žalobě, toto další vkladové řízení se přeruší usnesením, a to až do doby, než bude katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu.<sup>213</sup>

#### 5.1.4 Příklady vkladového řízení

Níže uvádím příklady demonstrující průběh vkladové řízení a jeho ukončení, abych danou problematiku více přiblížila.

##### Zastavení vkladového řízení

Prarodiče, pan a paní Smrkovi, chtějí svému jedinému vnukovi darovat nemovitost – pozemek. Současně ale požadují přes část pozemku jezdit vozidlem, protože jinak by se nedostali ke své nemovitosti. Smluvní strany tedy sepíší darovací smlouvu se zřízením služebnosti cesty ve prospěch nemovitosti k části pozemku. V případě služebnosti k části pozemku je zapotřebí vymezení rozsah geometrickým plánem, který je nutno spojit s listinou, neboť musí být součástí listiny. Nicméně v předloženém návrhu na vklad je navržen pouze vklad vzniku vlastnického práva k pozemku. Účastníci v návrhu na vklad tedy požádali omylem jen o vklad některých práv, a nikoliv všech uvedených ve vkladové listině. Jelikož je

<sup>209</sup> Usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 23. 1. 2004 pod sp. zn. 35 C 46/2003: „*Okruh účastníků řízení o žalobě podle § 244 o.s.ř. je vymezen § 250a odst. 1 o.s.ř.. Z tohoto ustanovení vyplývá, že katastrální úřad příslušného kraje, příslušné katastrální pracoviště, není ze zákona účastníkem řízení o žalobě podle § 244 o.s.ř. a je-li omylem jako žalovaný přesto v žalobě označen, soud s ním jako s účastníkem řízení nejedná a není nutné rozhodovat o případném zpětvzetí žaloby proti němu.*“

<sup>210</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3546/2010: „*Nejde o přezkum správnosti rozhodnutí a jeho procesního postupu, ale o nové projednání a meritorní rozhodnutí věci. Nové projednání věci zaručuje, že spor nebo jiná právní věc budou - v takovém rozsahu, v jakém o nich bylo před správním orgánem skončeno řízení - soudem definitivně uzavřeny a že nemohou být vráceny správnímu orgánu k dalšímu projednání a rozhodnutí.*“

<sup>211</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář* 1. vydání. Cit. dílo, s. 89.

<sup>212</sup> § 18 odst. 6 katastrálního zákona.

<sup>213</sup> § 18 odst. 7 katastrálního zákona.

katastrální úřad vázán dispoziční zásadou, rozhodne pouze v rozsahu práv, která jsou uvedena v návrhu, i když z vkladové listiny vyplývá zřízení práva služebnosti cesty. Následně v přezkumné činnosti katastr zjistil, že nemovitosti ve vkladové listině nebyly správně specifikovány. Po tomto přezkumu zaslal všem účastníkům řízení podklady pro rozhodnutí pro možnost se s nimi seznámit a vyjádřit stanovisko a současně je poučil o možnosti vzít návrh na vklad zpět. Jelikož si účastníci vkladového řízení byli vědomi své chyby, a tudíž nechtějí podávat žalobu, vezmou ještě před rozhodnutím návrh na vklad zpět. Chtějí co nejdříve řešit situaci podáním nového návrhu na vklad. Katastrální vkladové řízení zastaví. Poté, co usnesení o zastavení řízení nabude právní moci (pro urychlení se lze vzdát práva na odvolání), je stávající vkladové řízení ukončeno a účastníci mohou podat nový návrh na vklad.

#### Povolení návrhu na vklad

Katastrálnímu úřadu je předložen návrh na vklad týkající se vkladu zástavního právo, jehož nedílnou přílohou tvoří smlouva o zřízení zástavního práva. Nicméně při podání návrhu na vklad nebyl zaplacen správní poplatek ve výši 2 000 Kč. Katastrální úřad zaslal navrhovateli výzvu k úhradě správního poplatku na určený účet a pod daným variabilním symbolem (číslo vkladového řízení). Navrhovatel, pan Buk, zaplatil poplatek dvanáctý den po doručení výzvy, čímž splnil povinnost. Jelikož jsou i všechny ostatní podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad povolil vklad do 23 dnů od odeslání informace o provedení plomby.

#### Částečné povolení a zamítnutí návrhu na vklad

Matka, paní Modřínová, chce dceři darovat spoluvlastnický podíl ve výši ideální  $\frac{1}{4}$  vzhledem k celku pozemku. V darovací smlouvě se zároveň dohodly, že obdarovaná dcera matce jako dárkyni zřídí věcné břemeno užívání (služebnost užívacího práva) ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideální  $\frac{1}{4}$  vzhledem k celku pozemku. Dcera a paní Modřínová předložily katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva a věcného břemene, vše ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideální  $\frac{1}{4}$  vzhledem k celku pozemku. Jako vkladové listiny jsou k návrhu na vklad předloženy darovací smlouva a smlouva o zřízení služebnosti. Katastrální úřad po přezkumu tohoto návrhu zjistil, že navrhovaný vklad lze povolit pouze částečně. Všem účastníkům řízení zaslal seznámení s podklady pro rozhodnutí, kde jím tímto sdělil, že vklad lze povolit pouze částečně, a to ohledně vzniku vlastnického práva pro dceru ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideální  $\frac{1}{4}$  vzhledem

k celku pozemku. Dále, že navrhovaný vklad práva odpovídající věcnému břemeni užívání pro matku nelze povolit ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideální 1/4 vzhledem k celku pozemku, a to z důvodu, že věcné břemeno užívání pro osobu nelze zřídit k části nemovitosti, neboť zatížení dopadá na celou nemovitost a zapotřebí je souhlasu všech spoluvlastníků. Smlouva musí být sjednána se všemi vlastníky zatížené nemovitosti. Dcera a paní Modřínová mají možnost do doby, než bude rozhodnuto, předložit katastrálnímu úřadu zúžení návrhu na vklad ve vztahu k věcnému břemeni užívání ke spoluvlastnickému podílu ve výši ideální 1/4 vzhledem k celku pozemku. Následně by katastrální úřad vydal rozhodnutí o částečném povolení vkladu vzniku vlastnického práva a usnesení o zastavení řízení o povolení vkladu vzniku věcného břemene. Nicméně to se nestalo a katastrální úřad návrh na vklad částečně povolil a částečně zamítl. Následně účastníkům zaslal písemné rozhodnutí, které obsahuje výrok o částečném povolení vkladu vlastnického práva k nemovitosti a výrok o částečném zamítnutí vkladu věcného břemene užívání.

## 5.2 Záznam

Dalším způsobem, kterým se zapisují práva do katastru, je záznam. Zásadním rozdílem mezi záznamem podle právní úpravy platné do 31. 12. 2013 a záznamem od 1. 1. 2014 je okruh práv, které se záznamem zapisují.

V minulosti se zapisovala záznamem věcná práva, a to nejen vlastnické právo, ale také zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky práva věcného. Jednalo se o stejná věcná práva, která se zapisovala vkladem.<sup>214</sup> Pro formu zápisu záleželo na způsobu jejich vzniku, změny nebo zániku.<sup>215</sup> Nevhodným dvojím způsobem zápisu věcných práv k nemovitostem – vkladem nebo záznam, zejména práva vlastnického, však docházelo k problémům.<sup>216</sup> Možnost zápisu vlastnického práva záznamem vyvolala v některých případech vznik duplicitních zápisů vlastnického práva. Katastr měl více vykonatelných rozhodnutí nebo jiných listin, jimiž byl vázán a z nichž každá svědčila

<sup>214</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 169.

<sup>215</sup> Dle ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění k 31. 12. 2013, záznamem se zapisovala práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním.

<sup>216</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí: „Členění zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem na zápisy vkladem a zápisy záznamem má i další nevýhodu. Z právního předpisu není vždy zřejmé, zda ten který zápis má být proveden vkladem či záznamem. Pokud později judikatura soudů dospěje k závěru, že určitý typ zápisů se provádí záznamem a podle předcházející právní praxe se tyto zápisy prováděly vkladem, výrazná škoda nenastane. Rozhodnutí o povolení vkladu se sice stane nicotným právním aktem, zápis je však v katastru proveden a zveřejněn. Proveďte-li se však v důsledku nejasnosti právního předpisu namísto zápisu vkladem zápis záznamem, vlastnické právo zapsanému vlastníkovi nevznikne. Taková situace může mít pro dotčené osoby velmi nepříznivé důsledky.“

o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti. Vzhledem k tomu, že katastr nebyl oprávněn rozhodnout, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti, vyjádřil tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnického práva. Ideálně došlo k zániku duplicitního zápisu práva dohodou mezi osobami, kterým svědčil duplicitní zápis vlastnického práva, a to na základě dohody o narovnání nebo na základě uznání vlastnického práva, případně bylo možné podání určovací žaloby u soudu. V obou případech katastr nemovitostí zrušil duplicitní zápis záznamem na základě výše zmíněných listin, popřípadě pravomocným rozsudkem soudu o určení vlastnictví. Od 1. 1. 2012 pak bylo možné právo zapsat formou záznamu jen tehdy, pokud zápis navazoval na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí, což značně eliminovalo duplicitní zápisy.<sup>217</sup> Druhým negativem tehdejšího záznamu bylo, že z důvodu jeho deklaratorního charakteru docházelo k nesouladu mezi evidovaným a skutečným stavem, jelikož některé osoby katastr neobeznámily vůbec, anebo se katastrální úřad o změně dozvěděl s časovým odstupem.<sup>218</sup>

S účinností nového katastrálního zákona se do katastru zapisují záznamem pouze práva, která jsou odvozena od práva vlastnického a vyhrazena pro specifické subjekty, tudíž žádná věcná práva, jak tomu bylo před rekodifikací. O jaká práva a subjekty se jedná, je zmíněno v podkapitole 4.1 Zápisy týkající se práv. Stejně jako v předchozí úpravě zůstal zápisu evidenční účinek. Na provedení záznamu se nevztahuje správní řád, katastrální úřad nevydává žádné rozhodnutí o provedení či neprovedení záznamu, a současně záznam nepodléhá na rozdíl od vkladu poplatkové povinnosti.<sup>219</sup>

### 5.2.1 Řízení o záznamu

Návrh na záznam může podat ten, kdo má na jeho provedení zájem, a tím je zřejmě vždy vlastník, dále pak orgán veřejné moci nebo orgán územního samosprávného celku.<sup>220</sup>

Pro návrh na záznam není předepsaná žádná forma. Návrh by měl obsahovat označení katastrálního úřadu (katastrální pracoviště), označení navrhovatele a oprávněného, označení nemovitostí, odvozené právo, které má být zapsáno do katastru (označení oprávnění) s uvedením skutečností, které odůvodňují navrhovaný zápis, a podpisy (viz Příloha č. 4 této práce).<sup>221</sup> Samotný návrh nestačí, musí být podložen listinou. Častokrát se bude jednat

---

<sup>217</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 209–210.

<sup>218</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 169.

<sup>219</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. *Komentář*. Cit. dílo, s. 94.

<sup>220</sup> § 20 odst. 1 katastrálního zákona.

<sup>221</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 171.

o zřizovací listinu organizace, ale záznamovou listinou může být i předávací protokol, dohoda o předání majetku apod. V určitých případech jsou potřebné listiny uvedeny v zákoně. Zejména se to týká nemovitostí ve vlastnictví státu.<sup>222</sup> Přijetí návrhu na záznam je vyznačeno do protokolu o záznamech „Z“. Následné procesní kroky katastrálního úřadu v rámci řízení jsou zaznamenávány v tomto protokolu. Ve smyslu základních pravidel se u dotčených nemovitostí nejdéle jeden den po doručení návrhu vyznačí plomba. Okamžik doručení hraje velkou roli, neboť k němu se váží účinky záznamu.

Přezkumná činnost je v případě záznamu značně omezena. Dle ustanovení § 21 odst. 1 KatZ katastrální úřad přezkoumává, zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou, zda je předložená listina bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Navrhovatelem tedy musí být osoba, která má na provedení záznamu právní zájem. Za chyby v psaní a počtech se nepovažují drobné překlepy, ale například chybné uvedení spoluvlastnických podílů. Za zřejmou nesprávnost lze považovat například nečitelnou či poškozenou listinu apod. Vada listiny může být i to, že její součástí není geometrický plán, pokud se zapisované právo týká jen části pozemku.<sup>223</sup>

Pokud listina vyhovuje zápisu, tedy splňuje požadavky zmíněné výše, katastrální úřad záznam provede do 30 dnů<sup>224</sup> od doručení návrhu a listinu založí do sbírky listin. Pokud listina vyhovuje zápisu jen částečně (podmínky pro provedení záznamu jsou splněny jen u některých nemovitostí), katastrální úřad provede zápis pouze v tomto rozsahu. O částečném provedení záznamu katastrální úřad vyrozumí toho, kdo podal návrh.<sup>225</sup> V obou případech po ukončení řízení dochází k odstranění plomby. O provedení záznamu se nevydává písemné rozhodnutí ve smyslu správního rozhodnutí podle správního řádu.

Má-li listina vady, katastrální úřad záznam neprovede, listinu vrátí tomu, kdo ji předložil a písemně mu sdělí důvody, proč zápis nebyl proveden. Poté dojde k odstranění plomby. Ani o tom nevydává katastrální úřad žádné rozhodnutí.<sup>226</sup> V praxi, pokud jde o chyby opravitelné, katastr vyzve k opravě listiny s uvedením konkrétních chyb. Tento postup je brán jako pokračování v původním řízení. Nedochozí k odstranění plomby. Tento postup je uplatňován především z důvodu aplikace zásady pořadí a jsou chyby opraveny, účinky záznamu nastanou ke dni, kdy byla předložena vadná listina.

---

<sup>222</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Cit. dílo, s. 94–95.

<sup>223</sup> Tamtéž, s. 96.

<sup>224</sup> § 33 písm. b) katastrálního zákona.

<sup>225</sup> ŠUSTROVA, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. *Právo prakticky*. Cit. dílo, s. 182.

<sup>226</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 221–222.

Proti provedení či neprovedení záznamu není přípustný žádný opravný prostředek. Jedinou možnou obranou je žaloba proti nezákonnému zásahu, pokynu či donucení, kterou dovodil Nejvyšší správní soud.<sup>227</sup> Judikovaná ochrana bude aplikovatelná i za účinnosti nové právní úpravy, neboť právní povaha a účinky záznamu se nezměnily.<sup>228</sup>

V praxi může nastat případ, kdy odvozené právo vzniká spolu s vlastnickým právem. Pak se zápis sekundárního práva provede v rámci vkladu vlastnického práva, nikoliv záznamem. V rámci vkladového řízení se provede i výmaz odvozeného práva, pokud zaniká vlastnické právo státu nebo územního samosprávného celku, od něhož je právo odvozeno.<sup>229</sup>

### 5.2.2 Duplicitní zápis

Dříve se prováděly duplicitní zápisy vlastnických práv záznamem v případech výše zmíněných, což vzal na vědomí i Ústavní soud.<sup>230</sup> Duplicitní zápisy znevažovaly zápisy práv v katastru nemovitostí a jejich počet stále narůstal. Novelou zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem účinnou od 1. 1. 2012 došlo proto ke změně. Dle novelizovaného ustanovení § 8 odst. 1 bylo záznam možné provést, jen pokud navazoval na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí. Duplicitní zápisy tak nebylo možno provádět ve smyslu dříve uvedeném. Podle nového katastrálního zákona se záznamem již vlastnické právo zapisovat nemůže<sup>231</sup>, zápis nové duplicity je tedy ve smyslu bývalé katastrální vyhlášky vyloučen.<sup>232</sup>

Nový duplicitní zápis vlastnického práva lze provést pouze v případě, pokud duplicita již fakticky existuje. Jedná se o tzv. skrytou duplicitu – katastrální úřad má z minulosti listiny svědčící různým vlastníkům, jejichž existence vyjde najevo při digitalizaci. Je to důsledek

---

<sup>227</sup> Usnesení Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 16. listopadu 2010, sp. zn. 7 Aps 3/2008 - 98 „*Soudní ochrana proti provedení či neprovedení záznamu do katastru nemovitostí podle § 7 a § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, se lze ve správním soudnictví domáhat vřízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu podle § 82 a násl. s. ř. s.*“

<sup>228</sup> POŘÍZEK, Jan. *K obraně proti provedení či neprovedení záznamu a poznámky v katastru nemovitostí* [online]. epravo.cz, [cit. 30. října 2019]. Dostupné na <<https://www.epravo.cz/top/clanky/k-obrane-proti-provedeni-ci-neprovedeni-zaznamu-a-poznamky-v-katastru-nemovitosti-102727.html>>: „*Toto rozhodnutí bylo sice vydáno za účinnosti předchozí právní úpravy, tedy zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, závěry jsou však použitelné i podle současné právní úpravy.*“

<sup>229</sup> § 27 odst. 2 a 3 katastrální vyhlášky.

<sup>230</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 27. května 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97: „*Zavedením nových metod při vedení katastru nemovitostí (např. digitalizace souboru písemných informací) lze odhalit duplicitu, příp. také triplicitu v listinách svědčících o vlastnickém právu různých subjektů ke stejným částem zemského povrchu.*“

<sup>231</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 101.

<sup>232</sup> § 45 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky ve znění k 31. 12. 2013.

neprovázanosti zjednodušené evidence pozemků s evidencí stejných pozemků v dosavadní katastrální mapě.<sup>233</sup> Pozemky evidované zjednodušeným způsobem jsou pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků. Takové pozemky se až do doby jejich zobrazení v katastrální mapě v katastru evidují zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení a evidence nemovitostí.<sup>234</sup>

Dojde-li k situaci, že pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem je doplněn do parcely katastru nemovitostí, která má podle platných údajů katastru zapsaného jiného vlastníka než osobu, která byla dosud vedena jako vlastník části zemského povrchu ve zjednodušené evidenci, je tento rozporný stav zaznamenán do katastru duplicitním zápisem vlastnického práva.<sup>235</sup> Duplicitní zápis se vyznačí formou opravy chybného údaje.<sup>236</sup>

Pro duplicitní zápis vlastnického práva se v katastru nemovitostí založí samostatný list vlastnictví.<sup>237</sup> Na rozdíl od zápisu spoluvlastnictví, součet zapsaných podílů na nemovitosti není roven 1.<sup>238</sup>

Skutečného vlastníka lze zapsat na základě mimosoudní dohody, kdo je skutečným vlastníkem (dohoda o narovnání, souhlasné prohlášení), nebo na základě soudního rozhodnutí o určení vlastnictví, a to vkladem.<sup>239</sup>

Soudy dříve zastávaly názor, že existence duplicitního zápisu brání dalším zápisům práv k téže nemovitosti, a to například při zápisu vlastnického práva na někoho jiného či věcného břemene k nemovitosti z důvodu nejasnosti komu svědčí vlastnické právo. Barešová ve svém článku uvádí jiný, resp. nový přístup. Podle jejího názoru existence duplicitního zápisu vlastnického práva nebrání dalším zápisům práv typu vlastnictví (vlastnického práva, duplicitního zápisu vlastnického práva, práva odvozeného od vlastnického práva) k téže nemovitosti a současně tím nedochází k zániku duplicity, nýbrž pouze ke změně osoby

<sup>233</sup> SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. Cit. dílo, s. 420.

<sup>234</sup> § 62 odst. 1 katastrálního zákona.

<sup>235</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon, I. vydání. Komentář*. Cit. dílo, s. 184–185.

<sup>236</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Návod pro správu katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinného od 15. srpna 2017, str. 70. [online]. cuzk.cz, [cit. 30. listopadu 2019]. Dostupné na <<https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>>.

<sup>237</sup> § 23 odst. 5 katastrální vyhlášky ve znění k 31. 3. 2017. Od 1. 4. 2017 je toto ustanovení v katastrální vyhlášce vypuštěno. Otázkou je, zda to má vliv na praxi katastrálních úřadů. Dle mého názoru má vypuštění svůj důvod v digitalizaci, která byla dokončena v roce 2017 s výjimkou území, kde docházelo k dokončení pozemkových úprav nebo nového mapování. Díky tomuto posunu dochází v dnešní době k duplicitním zápisům opravdu jen zřídka, tudíž zákonodárce považoval příslušné ustanovení katastrální vyhlášky za nadbytečné. Nicméně pokud se situace vyskytne, katastrální úřady v praxi dále zakládají samostatný list vlastnictví.

<sup>238</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 100.

<sup>239</sup> SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. Cit. dílo, s. 420.

některého z duplicitně zapsaných vlastníků.<sup>240</sup> Tento přístup uvádí i Návod pro správu katastru nemovitostí.<sup>241</sup>

### 5.2.3 Příklad řízení o záznamu

Obdobně jako výše uvádím demonstrativní příklad pro pochopení průběhu řízení o záznamu.

Vlastníkem nemovitosti je stát a příslušnost hospodaření svědčí Ministerstvu spravedlnosti ČR na základě zřizovací listiny. Ministerstvo spravedlnosti nemovitost nevyužívá (jedná se o majetek nevyužitelný) a rozhodne se ji předat Ministerstvu financí. Organizační složky státu v zastoupení jednajících uzavřou smlouvu o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu. Jednající za Ministerstvo financí podá návrh na záznam, který je doložen smlouvou. Jelikož katastrální úřad shledá, že listina není způsobilá zápisu, vrátí listinu a současně písemně sdělí důvody, proč neprovede zápis. Jednající za Ministerstvo financí podá do jednoho měsíce od doručení sdělení žalobu podle ustanovení § 82 a násl. soudního řádu správního. Žalobě je vyhověno a soud rozsudkem zakáže katastrálnímu úřadu nadále zasahovat do práv žalobce tím, že záznam nezapsal a vrátil listiny, které měly být podkladem pro zápis. Následně katastrální úřad zapíše změnu v osobě „hospodáře“ záznamem, vlastník zůstává stejný – Česká republika.

### 5.3 Poznámka

Třetím a zároveň posledním druhem zápisu do katastru nemovitostí je poznámka, která je vyhrazena pro zápis významných informací týkajících se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.<sup>242</sup> Můžeme ji dělit na poznámku k osobě, poznámku k nemovitosti a poznámku spornosti. Od 1. 1. 2014 se značně rozšířily skutečnosti zapisované do katastru poznámkou. V prvním znění zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, byly vymezeny pouze tři poznámky, které se zapisovaly.<sup>243</sup> Od 1. 7. 1996 byl seznam rozšířen na 23 poznámek. Dnes jich je celkem 44.

---

<sup>240</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Duplicitní zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí. Rekodifikace & praxe*, 2016, č. 4, s. 7.

<sup>241</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Návod pro správu katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinného od 15. srpna 2017, str. 70. [online]. cuzk.cz, [cit. 30. listopadu 2019]. Dostupné na <<https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>>.

<sup>242</sup> § 6 katastrálního zákona.

<sup>243</sup> § 9 zákona odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění k 31. 12. 1992: „Na základě oznámení soudu nebo jiného státního orgánu zapíše příslušný orgán



Jedná se o zápis informativního charakteru, jehož smyslem je upozornit na dané skutečnosti, které mohou způsobit změnu zapsaných práv.<sup>244</sup>

### 5.3.1 Řízení o poznámce

Poznámkové řízení není specificky upraveno, nýbrž dle ustanovení § 26 KatZ se jak pro zápis, tak pro výmaz poznámky použijí přiměřeně ustanovení pro zápis a výmaz záznamu.

Katastrální úřad zapíše poznámku na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce a v neposlední řadě k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.<sup>245</sup> Okruh subjektů je specificky vymezen i pro výmaz a je téměř totožný, chybí pouze správce obchodního závodu a pozemkový úřad.<sup>246</sup> Z podání musí být jasné, kdo jej činí, které věci se týká a co se navrhuje. Další podrobnosti k jednotlivým poznámkám jsou stanoveny v katastrální vyhlášce. Pro vyznačení přijetí podání se používá protokol o záznamech „Z“, samostatný protokol o poznámkách neexistuje. Nejdéle jeden den po doručení katastrální úřad vyznačí u dotčených nemovitostí plombu. I na poznámky se vztahují právní účinky zápisu dle ustanovení § 10 KatZ, a to k okamžiku, kdy bylo podání doručeno katastrálnímu úřadu.<sup>247</sup>

Rozsah přezkumu listiny je v zásadě stejný jako u záznamu. Katastrální úřad zkoumá, zda je návrh na zápis poznámky podán oprávněnou osobou (pokud jde o poznámku zapisovanou na návrh), zda jsou listiny předložené k zápisu bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností, zda nemovitosti v nich uvedené jsou označeny podle katastrálního zákona a pokud je podkladem pro zápis soukromá listina, zkoumá i návaznost na stav zápisů v katastru.<sup>248</sup> Pokud dochází k zápisu na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, rozhodnutí nemusí být opatřeno doložkou právní moci a doložkou vykonatelnosti. Důvodem je především to, aby došlo k zápisu co nejdříve, čímž se zajistí pořadí zápisu a jeho účinky k okamžiku doručení návrhu na zápis.<sup>249</sup> Jinak je to u výmazu, kde je třeba doložit

---

*republiky poznámkou zahájení řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti, vyhlášením konkursu proti vlastníkovu nemovitosti a zahájení vyvlastňovacího řízení.*“

<sup>244</sup> Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 18. 11. 2009, sp. zn. I ÚS 1032/09: „Poznámka nemá konstitutivní povahu, má pouze signalizační charakter, neboť je určena k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.“

<sup>245</sup> § 22 odst. 1 katastrálního zákona.

<sup>246</sup> § 27 katastrálního zákona.

<sup>247</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 223.

<sup>248</sup> Tamtéž, s. 223.

<sup>249</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon, 1. vydání. Komentář*. Cit. dílo, s. 99–100.

nabytí právní moci rozhodnutí, pokud z jiného právního předpisu neplyne, že právní účinky nastaly dříve. Jinak by nešla zajistit právní jistota, že důvody pro vyznačení poznámky pominuly a řízení bylo pravomocně ukončeno.<sup>250</sup> Následný postup pro zápis či výmaz nebo pokud katastrální úřad zjistí, že listina nesplňuje podmínky zápisu, je stejný jako u záznamu. Katastrální úřad je vázán 30 denní lhůtou od doručení listiny jak pro provedení zápisu, tak pro výmaz poznámky.

O provedení či neprovedení poznámky se nevydává žádné písemné rozhodnutí a zákon neposkytuje žádnou možnost obrany. Nicméně určitá obrana existuje, a to soudní v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu nebo pokud jde o zřejmý omyl při vedení a obnově katastru, lze některé zápisy poznámkou opravit v řízení o opravě chyb, což vyplývá z rozsudku Nevyššího správního soudu ze dne 26. 1. 2012, sp. zn. 4 Aps 4/2011-68, který je dle Baudyšeho aplikovatelný i na dnešní úpravu.<sup>251</sup>

### 5.3.2 Poznámka k nemovitosti

Poznámkou k nemovitosti zapisuje místě příslušný katastrální úřad významné informace týkající se nemovitosti; poznámka se zobrazuje na tom listu vlastnictví, na kterém je nemovitost evidovaná bez ohledu na osobu.<sup>252</sup> Poznámky k nemovitosti jsou vymezené v ustanovení § 23 KatZ a jejich počet se značně rozšířil. Některá ustanovení nemají v současné době praktické využití, jedná se o poznámku o zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti dle ustanovení § 23 odst. 1 písm. x) KatZ, která je v současné době neaplikovatelná, jelikož stejné skutečnosti se zapisují vkladem dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. n) KatZ. Dále poznámka o právu užívání nebo požívání, o němž se neprovádí zápis vkladem, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky dle ustanovení § 23 odst. 1 písm. r) KatZ, která je poznámkou aplikovatelnou v budoucnu z důvodu neexistence právního předpisu upravující danou problematiku. Můžeme je rozdělit na poznámky zapisované na základě veřejných listin (například poznámka o usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí postižením obchodního závodu, poznámka o usnesení o nařízení předběžného opatření), dále poznámky zapisované na základě soukromých listin (například poznámka o přednostním právu ke zřízení věcného práva pro jinou osobu,

---

<sup>250</sup> § 28 odst. 3 katastrální vyhlášky.

<sup>251</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon, 1. vydání. Komentář*. Cit. dílo, s. 119–120.

<sup>252</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 226.

poznámka o výhradě souhlasu se zatížením práva stavby) a poznámky zapisované na základě procesních úkonů (například poznámka o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti, zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva, poznámka o podané žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti zápisu).<sup>253</sup>

Zmínit bych chtěla poznámku o vzdání se předkupního práva spoluvlastníka, která je upravena katastrálním zákonem od 1. 1. 2018. Zákonem č. 460/2016 Sb., který novelizoval jak občanský zákoník, tak katastrální zákon, bylo opět zavedeno časově neomezené předkupní právo k nemovitým věcem mezi spoluvlastníky. Jedná se o zákonné předkupní právo, které se do katastru nezapisuje, pokud tak výslovně nestanoví právní předpis. Současně se zavedením předkupního práva mezi spoluvlastníky bylo umožněno vzdání se zmíněného práva. Ustanovení § 1125 ObčZ umožňuje do katastru zapsat vzdání se předkupního práva spoluvlastnického, pokud jde o nemovitost zapsanou v katastru nemovitostí. Poznámku lze zapsat na základě jednostranného prohlášení o vzdání se předkupního práva nebo na základě dohody všech spoluvlastníků, že všichni se vzdávají svého předkupního práva spoluvlastníka. Takto lze zapsat poznámku jen za předpokladu, že podílové spoluvlastnictví už v katastru zapsané je. V případě, že má podílové spoluvlastnictví teprve vzniknout, lze vzdání se předkupního práva zapsat spolu se zápisem vlastnického práva pro osobu, která se stává spoluvlastníkem na základě smlouvy, ve které je uvedeno, že se vzdává svého předkupního práva spoluvlastníka i s účinky pro právního nástupce. Ovšem o tento zápis je nutné požádat v návrhu na vklad, nikoliv poznámkou.<sup>254</sup>

Ustanovení § 1125 ObčZ vyvolává otázku, zda účinky vzdání se předkupního práva nastávají již účinností právního jednání, nebo až zápisem do katastru nemovitostí. Druhá věta tohoto ustanovení zní takto: „*Jde-li o nemovitou věc zapsanou do veřejného seznamu, vzdání se předkupního práva se do něj zapíše.*“ Jelikož ustanovení neuvádí, kdy vznikají účinky vzdání se předkupního práva, vyvozují, že zápis poznámky vzdání se předkupního práva spoluvlastníka má pouze deklaratorní účinek. Vycházím z toho, že pokud vznik, změna nebo zánik práva k nemovitosti závisí na zápisu do katastru nemovitostí, zákon to jasně stanoví. Příkladem je zástavní právo (§ 1316 ObčZ), kdy zákon uvádí, že pokud se jedná o nemovitost

---

<sup>253</sup> ŠUSTROVA, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. *Právo prakticky*. Cit. dílo, s. 190.

<sup>254</sup> SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav a kol. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. Cit. dílo, s. 427.

zapsanou ve veřejném seznamu, zástavní právo vzniká zápisem do toho seznamu, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak. I z pohledu charakteru samotné poznámky, která má povahu informativní a signalizační, by neměl mít její zápis vliv na vznik, změnu a zánik práva. Nicméně, pokud nedojde k zápisu poznámky, mám za to, že její absence má vliv na přechod vzdání se předkupního práva na případného nabyvatele spoluvlastnického podílu. Záležit bude na posouzení dobré víry nabyvatele.<sup>255</sup>

### 5.3.3 Poznámka spornosti

Poznámka spornosti je upravena v ustanovení § 24 KatZ a jedná se o poznámku zapisovanou k nemovitosti. Úprava reaguje na zásadu materiální publicity upravenou v občanském zákoníku a je jakousi pojistkou pro případ, kdy je namítán rozpor skutečného stavu se stavem zápisů v katastru nemovitostí nebo je-li popírán zápis práva ve prospěch jiného s argumentem absence právního důvodu. Katastrální zákon tyto dva případy v označení nerozlišuje a zaznamenávají se pod stejným označením „poznámka spornosti“, naopak je tomu v občanském zákoníku.<sup>256</sup>

Zásada materiální publicity umožňuje nabytí vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru od nevlastníka – osoby, která je zapsána jako vlastník, ale ve skutečnosti vlastníkem není. Aby mohlo dojít k nabytí věcného práva od nevlastníka, je zapotřebí, aby byly kumulativně splněny podmínky stanovené v ustanovení § 984 odst. 1 KatZ. Konkrétně musí tedy jít o nabytí věcného práva na základě úplatného právního jednání od osoby zapsané ve veřejném seznamu. Nesmí jít o právní jednání zdánlivá nebo neplatná a současně o nabytí jiným způsobem než prostřednictvím právního jednání.<sup>257</sup> Úplata musí být dostatečně ekvivalentní. Dále právo musí být nabyto v dobré víře. Zásada chrání nabyvatele, pokud nevěděl a při obvyklé míře opatrnosti vědět nemohl, že zapsaný stav neodpovídá skutečnému stavu. Stačí, aby byl v dobré víře k okamžiku podání návrhu na zápis.<sup>258</sup> K obraně slouží institut poznámky spornosti.

První typ poznámky spornosti nazývaný podle ustanovení § 985 ObčZ poznámka rozepře navazuje na právní úpravu v ustanovení § 24 odst. 1 věty první KatZ, a je definován takto: „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem,*

---

<sup>255</sup> § 1107 občanského zákoníku.

<sup>256</sup> ŠUSTROVA, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. *Právo prakticky*. Cit dílo, s. 205–206.

<sup>257</sup> Materiální publicita se tak nevztahuje na nabytí práv děděním, nabytí práv v exekuční či soudní dražbě, vyvlastněním nebo na základě jiného rozhodnutí soudu či správního orgánu apod.

<sup>258</sup> VRZALOVÁ, Lenka. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 38, 40–41

*může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.*<sup>259</sup> Podmínkou je tedy rozpor mezi stavem skutečným a stavem zapsaným v katastru, z povahy věci většinou půjde o mimoknihovní vznik či zánik práva (například vydržením, nabytím nemovitosti do společného jmění manželů jedním z manželů apod.). Pro uplatnění poznámky spornosti není stanovena žádná lhůta. Domáhat se odstranění nesouladu může každý, jehož věcné právo je dotčeno, jako například ten, který má k nemovitosti zapsané v katastru zástavní právo ve prospěch jiné osoby, přičemž zástavní právo zaniklo splněním zajištěné pohledávky.<sup>260</sup> Ovšem někdy druhá strana součinnost odmítá a nezbývá nic jiného, než se domáhat prostřednictvím žaloby určení existence či neexistence práva. K zápisu poznámky rozepře dochází na základě žádosti (lze i na základě oznámení soudu o podané žalobě, ale to v praxi nebývá časté) a po prokázání, že osoba své právo u soudu uplatnila, a to předložením stejnopisu žaloby s vyznačeným podacím razítkem soudu nebo u žaloby podané datovou schránkou předložím celé datové zprávy, jejímž obsahem je žalobní návrh a údaj o doručení. Zápis poznámky rozepře působí pro futuro a odnímá třetím osobám dobrou víru ve stav zapsaný v katastru.<sup>261</sup>

Druhý typ poznámky spornosti označovaný podle ustanovení § 986 odst. 1 ObčZ jako poznámka spornosti zápisu navazuje na ustanovení § 24 odst. 1 věty druhé KatZ a je uveden takto: „*Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.*“<sup>262</sup> Z ustanovení plyne, že poznámka může být zapsána jen ve prospěch té osoby, jejíž právo bylo dříve v katastru zapsáno a nyní je vymazáno nebo je-li

---

<sup>259</sup> Například pan Borovice je zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník věci a pan Smrk se žalobou domáhá určení, že vlastnické právo k nemovitosti vydržel. Po podání žádosti o zápis poznámky rozepře doložené žalobním návrhem pan Borovice převedl vlastnické právo na pana Modřína, který je jako vlastník zapsán do katastru nemovitostí. Pokud bude žalobě vyhověno – pan Smrk v žalobě uspěje, dojde k výmazu vlastnického práva pana Modřína a jako vlastník nemovitosti bude zapsán pan Smrk. Katastrální úřad provedenou změnu dotčeným osobám oznámí.

<sup>260</sup> PAVLŮ, Robert. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s 980.

<sup>261</sup> ŠUSTROVA, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. *Právo prakticky*. Cit. dílo, s. 207.

<sup>262</sup> Například pan Borovice byl zapsán jako vlastník nemovitosti. Na základě zfalšované smlouvy bylo vlastnické právo pana Borovice vymazáno a jako vlastník byl zapsán pan Smrk. Pan Smrk uzavřel zástavní smlouvu s panem Jedličkou, který byl v dobré víře. Pan Borovice požádal o zápis poznámky spornosti až za 8 měsíců od provedení zápisu. Do jednoho měsíce doložil důkaz o podané žalobě soudu. Soud žalobě vyhověl, katastrální úřad proto vymaže vlastnické právo pana Smrka, nicméně zástavní právo pana Jedličky zůstane zapsáno.

omezeno jiným právem. Podmínkou zápisu poznámky spornosti je, že k zápisu, jímž je žadatel dotčen, došlo na základě absolutně neplatného, zdánlivého nebo zrušeného právního jednání. Žádost o zápis poznámky spornosti lze podat kdykoliv, ovšem pokud žadatel požádá o zápis do jednoho měsíce ode dne, kdy se prokazatelně dozvěděl o provedení zápisu práva, působí jeho zápis vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu. Vyrozuměn nemusí být katastrálním úřadem, stačí i nahlédnutí do katastru nemovitostí, aby se dozvěděl o zápisu. Pokud však žadatel o zápisu cizího práva nebyl řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta na tři roky. Uplynutím lhůty však zápis už nepůsobí vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu, ale jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře. Ve lhůtě dvou měsíců od podání žádosti o zápis poznámky spornosti musí žadatel katastrálnímu úřadu doložit, že své právo uplatnil u soudu, jinak katastrální úřad poznámku spornosti z úřední povinnosti vymaže.<sup>263</sup>

Poslední typ poznámky spornosti je upraven ve třetí větě ustanovení § 24 odst. 1 KatZ a navazuje na větu druhou téhož ustanovení. Poznámka směřuje do právě probíhajícího vkladového řízení – tedy dosud neukončeného. Katastrální úřad ji zapíše na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce žalobou o určení neplatnosti, zdánlivosti či zrušení právního jednání, jež je vkladovou listinou.<sup>264</sup> Nejčastěji v praxi uplatňováno v případě, kdy osoba zpochybňuje pravost podpisu a neprodleně se obrátila na soud s žalobou na určení.

Zápis žádné z uvedených poznámek spornosti nebude mít vliv na případný průběh vkladového řízení. Vkladové řízení může proběhnout, i když se v soudním řízení, o kterém se zapisuje poznámka spornosti, řeší pro dané vkladové řízení předběžná otázka, neboť katastrální zákon stanoví, že se vkladové řízení v takovém případě nepřerušuje.<sup>265</sup>

Bude-li žalobě, která se týká jedné z poznámek spornosti vyhověno, katastrální úřad spolu se zápisem změny na základě rozhodnutí soudu vymaže zápisy, vůči nimž poznámka spornosti působí ex offo. Dotčené osoby o provedené změně katastrální úřad informuje.<sup>266</sup>

#### 5.3.4 Poznámka k osobě

Poslední poznámkou je poznámka k osobě, kterou se zapisují významné informace týkající se v katastru zapsaných vlastníků nebo jiných oprávněných. Od poznámky

---

<sup>263</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 201–202.

<sup>264</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 256.

<sup>265</sup> JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel, *Nový katastrální zákon*. Cit. dílo, s. 270.

<sup>266</sup> § 24 odst. 3 katastrálního zákona.

k nemovitosti se poznámka k osobě odlišuje dvěma zásadními rozdíly, a to především tím, že se zapisuje na všechny listy vlastnictví, na kterých je v části A listu vlastnictví zapsána osoba, ke které se poznámka vztahuje. Druhým rozdílem je to, že poznámku k osobě zapíše nebo vymaže kterýkoliv katastrální úřad, jemuž je listina pro její zápis nebo výmaz doručena, a to bezodkladně.<sup>267</sup> Poznámky k osobě vymezuje katastrální zákon v ustanovení § 25 odst. 1, jde celkem o pět poznámek, a to poznámku o vyrozumění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek, poznámku o usnesení o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo s ní může nakládat pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce, poznámku o vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku, poznámku o rozhodnutí o prohlášení konkursu a poznámku o jiném rozhodnutí, podle kterého osoba nesmí nakládat se svou majetkovou podstatou nebo její přesně nevymezenou částí<sup>268</sup>. Nejčastější poznámkou k osobě je poznámka o nařízení exekuce. Považuji za potřebné upozornit na samotné znění této poznámky. Od přijetí katastrálního zákona došlo ke změně exekučního řádu, ze kterého vyplývá, že se již exekuce nenařizuje, tudíž správně by mělo být uvedeno „poznámka o vyrozumění o zahájení exekuce“. V katastrálním zákonu zůstává zatím původní název, nicméně v katastrální vyhlášce je znění správné, stejně tak zapisování v katastru.<sup>269</sup>

### 5.3.5 Příklad řízení o poznámce

Obdobně jako u vkladového řízení uvádím demonstrativní příklad pro pochopení průběhu řízení o poznámce.

Pan Buk koupil velký rodinný dům kousek od Hradce Králové. Katastrálním úřadem byl zapsán jako jediný vlastník dané nemovitosti, přičemž nemovitost nabyt za dob trvání manželství, tudíž spolu s ním nabytá nemovitost i jeho manželka, paní Buková. Zápis nemovitosti do společného jmění manželů lze provést na základě souhlasného prohlášení, které mimo jiné povinné údaje musí být oběma manželi podepsáno s úředně ověřenými podpisy. Pan Buk odmítá souhlasné prohlášení podepsat. Paní Buková se obrátí na soud s žalobou na určení, že nemovitost je ve společném jmění manželů. Paní Buková se obává, že jakmile manžel zjistí, že se obrátila na soud, nemovitost přepíše na syna. Proto požádala o zápis poznámky rozepře podle § 985 ObčZ a § 24 odst. 1 věty první KatZ, jelikož ji chrání

<sup>267</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon. Komentář*. Cit. dílo, s. 226.

<sup>268</sup> Tato poslední poznámka podle ustanovení § 25 odst. 1 písm. e) KatZ je zatím nepoužitelná. Ustanovení předpokládá možnou úpravu budoucího právního předpisu.

<sup>269</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Cit. dílo, s. 206.

po celou dobu soudního řízení, bez ohledu na probíhají další zápisy. K žádosti doložila i žalobní návrh s potvrzením soudu o doručení. Katastrální úřad poznámku zapsal. Pan Buk skutečně s nemovitostí v průběhu řízení nakládal a převedl dům na syna. Po třech měsících od podání žádosti soud žalobě vyhověl. Katastrální úřad zapíše paní Bukovou a zároveň vymaže syna vkladem. O provedené změně syna a manžele Bukovi katastrální úřad písemně obeznámí.



## Závěr

Katastr nemovitostí je veřejným registrem nemovitých věcí představující významný prvek pro právní jistotu v běžném životě, který spolu se svými orgány funguje v České republice přes 25 let. Svoji důležitost najde i pro stabilitu státního zřízení a fungování realitního trhu. Nicméně katastr nemovitostí České republiky založený roku 1993 neplnil jednu z hlavních funkcí, který od něj byla očekávaná, a sice závaznost informací, které obsahoval. Proto byla rekodifikací občanského zákoníku do právní úpravy evidence nemovitostí přijata zásada materiální publicity. Díky této zásadní změně může každý po nahlédnutí do katastru v zásadě bez překážek důvěřovat zapsanému údaji. Pokud má mít evidence nemovitostí v katastru smysl, musí být důvěryhodná a musí sloužit pro právní jistotu při nabývání nemovitostí.

Katastr nemovitostí navazuje na pozemkové knihy, které byly dlouhodobě neudržované. Z nepřesné, chybějící či případně zastaralé evidence údajů v minulosti, které současný katastr nemovitostí převzal, vyrůstají problémy, které je třeba řešit. Především jde o duplicitní zápis vlastnictví, kdy existuje více osob samostatně oprávněných z vlastnického práva k jedné nemovitosti, čímž dochází k oslabení plnění informační a evidenční funkce katastru. Důvodem přetrvávajících duplicitních zápisů je neprovázanost zjednodušené evidence pozemků s evidencí stejných pozemků v dosavadní katastrální mapě, neboť pozemky ve zjednodušené evidenci nejsou zobrazeny v katastrální mapě. Získat veškeré informace je možné jedině porovnáním dnešního katastrálního operátu se stavem, který je uveden v dřívější pozemkové evidenci. Nicméně k 31. 12. 2017 došlo k dokončení převodu většiny katastrálních map do digitální podoby, digitalizováno je tedy více než 99 % z celkového počtu. Ve zbylých katastrálních územích aktuálně probíhají nebo budou zahajovány pozemkové úpravy či nové mapování a digitalizace v nich bude dokončena touto formou obnovy katastrálního operátu. Pro hlavní město Prahu proběhla digitalizace katastrálních map pro všechna katastrální území. Jde o velký posun kupředu v zajištění informovanosti osob. Současná právní úprava reaguje na výše zmíněné změny a institut duplicitního zápisu vlastnictví je z ní zcela vypuštěn. Nicméně pokud vyjde najevo, že ve sbírce listin je více listin prokazujících vlastnické právo k téže části zemského povrchu pro různé osoby, katastrální úřady rozporný stav vyznačí formou opravy chybného údaje, a dokonce založí samostatný list vlastnictví.

Hlavním cílem diplomové práce bylo uceleně představit právní úpravu zápisů do katastru nemovitostí v celé hloubce včetně jednotlivých specifik, zhodnotit platnou právní

úpravu, upozornit na nejzásadnější změny oproti předchozí právní úpravě a pro lepší pochopení demonstrovat problematiku na praktických příkladech. Cílem však nebylo porovnání současné a předchozí právní úpravy. Diplomová práce upozornila na navrácení superficiální zásady, se kterou došlo k mnoha změnám ve vztahu k nemovitostem a nakládání s nimi. Tato změna klade nové nároky na znalost dané problematiky jak pro katastrální úřady, tak současně klade nové požadavky na klienty katastrálních úřadů. Ovšem v praxi vyvstala určitá úskalí současné právní úpravy, zejména v problematice zápisů, resp. výmazů budov. Pokud jde o nové budovy, které jsou součástí pozemku, zapisují se k pozemku záznamem, a to jako jiný údaj katastru nemovitostí. Naopak nové budovy, které nejsou součástí pozemku ani práva stavby, se zapisují vkladem vlastnického práva a je s tím spojená povinnost zaplacení správního poplatku. Nicméně při výmazu budov dochází k nesouladu mezi praxí katastrálních úřadů a ustanovením zákona. Katastrální úřady ve své praxi nerozlišují budovu jako samostatnou nemovitost a budovu jako součást pozemku v případě výmazu budovy z katastru nemovitostí, ačkoliv by tak dle mého názoru měly. Úřady na všechny výmazy budov aplikují ustanovení § 30 odst. 5 katastrální vyhlášky a provádějí jej záznamem. Tento postup je nemyslitelný, a to z pohledu vlastnického práva k budově, neboť se zánikem samostatné budovy dochází i k zániku vlastnického práva. Zákon jasně stanovuje při zániku vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru požadavek vkladu. Faktem je, že u budov vzniklých po rekodifikaci občanského zákoníku k tomuto dojít nemůže, což je zřejmě důvodem, proč zákonodárce na možnost zániku vlastnického práva u samostatné budovy nepomyslel a nestanovil zákonu odpovídající postup ve vyhlášce. Jediné pozitivum, které spatřuji v postupu katastrálních úřadů, je pro vlastníky budov, neboť záznamové řízení nepodléhá poplatku. Nedostatky by bylo vhodné dle mého pohledu upravit vyhláškou tak, aby uvedla postup do souladu se zákonem, a společně s tím pozměnit jak formulář v listinné podobě, tak elektronický v aplikaci. Tedy aby budova byla vymazána z evidence ve vkladovém řízení. Druhou variantou je vyřešit problém obsáhlou judikaturou soudů, které by konkretizovaly a sjednotily proces výmazu budov.

Práce komplexně postihuje všechny způsoby zápisů práv do katastru nemovitostí, které se provádějí formou vkladu, záznamu nebo poznámky. Diplomová práce porovnává výše zmíněné způsoby jak mezi sebou, tak upozorňuje na nejvýznamnější rozdíly ve srovnání s právní úpravou v již neplatných právních předpisech. Každá forma zápisu je specifická, a to jak z pohledu zapisovaných skutečností, tak z pohledu postupu katastrálního úřadu. Vkladové řízení je zvláštní druh správního řízení. Řídí se ustanoveními správního řádu, pokud není v katastrálním zákoně stanoveno jinak. Zápis záznamu ani poznámky správním řízením

není. Oba tyto způsoby zápisu jsou značně zjednodušeny, neboť přezkum listin je omezen, dotčené osoby se neinformují, a ani se nevydává formální rozhodnutí.

Za stěžejní a nejpodrobněji zpracovaný způsob zápisu považují vkladové řízení. Vkladu je nyní vyhrazen zápis všech věcných práv, zápis práv ujednaných jako věcných, a dokonce je umožněn zápis práv s ryze obligační povahou, a to nájmu a pachtu. Což je velký posun od předchozí právní úpravy, neboť zápis všech věcných práv vkladem zajišťuje větší právní jistotu a současně zabraňuje duplicitním zápisům. S rozšířením zapisovaných práv souvisí i účinky vkladu, které záleží na vkladové listině nebo na právu zapisovaném do katastru nemovitostí. Vklad na základě smlouvy má účinky konstitutivní a dovršuje tak samotný převod práva. Vklady práv podložené jinými listinami, vznikají-li, mění se či zanikají nastoupením jiné právní skutečnosti, mají pouze účinky deklaratorní, resp. evidenční. Nájem a pacht jako práva obligační, která ani zveřejněním nezískávají povahu věcných práv, mají vždy jen deklaratorní účinek. V souvislosti s nájmem a pachtem se jeví problematický jejich zápis k části pozemku evidovaném ve formě parcely. V praxi katastrální úřady vyznačí do katastru nemovitostí nájemní vztah vždy k celé parcele s tím, že v bližším popisu práva na příslušném listu vlastnictví vlastníka (tzn. pronajímatele, resp. propachtovatele) bude uvedeno, že se jedná o právo pouze k části dotčeného pozemku. Součástí podkladové nájemní smlouvy k části pozemku může být dle praxe katastrálních úřadů jen náčrt, jiný grafický podklad například v podobě kopie katastrální mapy s vyznačením rozsahu nájmu či pouze slovní popis. Nicméně z katastrálního zákona vyplývá požadavek na spojení geometrického plánu s listinou určenou k zápisu do katastru nemovitostí v případě, že se právo týká pouze části pozemku a pro nájem ani pacht není stanovena žádná výjimka. Nad výše uvedené katastrální vyhláška uvádí, že v souboru geodetických informací jsou geometricky a polohově určeny mj. jen rozsahy věcných břemen k části pozemku, avšak v ustanovení § 2 odst. 5 je výslovně uvedeno, že ustanovení této vyhlášky týkající se věcných práv k věci cizí se obdobně užijí i ve vztahu k nájmu a k pachtu. Zde spatřuji určitý protiklad dílčích norem, které by měly být jednoznačné a exaktní. Určení rozsahu zatížení pozemku může být důležitou informací pro potenciální zájemce o něj. Navíc, je-li nájem či pacht do katastru nemovitostí zapsán, presumuje se nejen znalost samotného zatížení, ale i znalost rozsahu zatížení pozemku, což však může být obtížně zjistitelné, je-li geometrický plán k vymezení zatížené části pozemku nahrazen neodborným grafickým podkladem či slovním popisem. Podle mého názoru, připouští-li zákon vklad nájemního či pachtovního vztahu i k části parcely, pak by měla být promítnuta hranice rozsahu nájmu či pachtu do katastrální mapy.

Problematika by měla být řešena změnou právní úpravy či návodem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, která by zajistila ochranu právní jistoty všech zúčastněných.

Další problematický střet praxe s právní úpravou spatřuji v délce vkladového řízení, která činí nejméně 20 dnů ode dne odeslání informace vlastníkům a dalším oprávněným o zahájení řízení ohledně dotčené nemovité věci. Zavedením povinné „čekací“ lhůty od odeslání informace a zajištěním tak reakční doby pro případ neoprávněného nakládání s nemovitostí před provedením vkladu dochází jak k protahování vkladových řízení, tak celého procesu prodeje či koupě, a stejně tak i k prodloužení doby pro předání předmětné nemovitosti. Věřím, že méně vytižená katastrální pracoviště by mohla provést vklad dříve než za 21 dní, pokud by byl vlastník o zahájení vkladového řízení prokazatelně informován a se zápisem bez dodržení lhůty by souhlasil. V současné době však lhůtu žádným způsobem zkrátit nelze ani se jí nelze vzdát. Je pochopitelné, k čemu tato lhůta slouží a co je smyslem ochrany, kterou poskytuje, avšak stálo by dle mého názoru za úvahu nastavit možnost s touto lhůtou pracovat.

Upozornit bych chtěla též na novelu zákona o správních poplatcích zákonem č. 364/2019 Sb., kterým se mění zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, a další související zákony, který je účinný od 1. 1. 2020. Touto novelou se od počátku ledna 2020 zvyšuje poplatková povinnost za přijetí každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu z 1 000 Kč na 2 000 Kč. Původní vládní návrh se zvýšením správního poplatku byl Senátem vrácen Poslanecké sněmovně, mimo jiné s návrhem ponechat správní poplatky v původní výši. Nicméně Poslanecká sněmovna setrvala na původním znění vládního návrhu a původní výše správního poplatku byla navýšena o tisíc korun.

Dalším druhem zápisu, záznamem, se do katastru zapisují práva odvozená od vlastnického práva určitých vybraných subjektů. Na rozdíl od vkladu má záznam jen deklaratorní charakter, což může vyvolat jisté problémy, především z pohledu udržení stavu katastru v souladu se stavem skutečným. Ale díky posílení zásady materiální publicity bude-li osoba vycházet v dobré víře z pravdivosti a úplnosti zápisů v katastru nemovitostí, je chráněna.

U třetího druhu zápisu, poznámky, kterou se zapisují důležité informace týkající se nemovitostí, osob i některých zápisů v katastru nemovitostí, považuji za nejvíce problematickou poznámku spornosti. Jde o právní nástroj obrany proti zápisům v katastru nemovitostí, které nejsou v souladu se skutečným právním stavem nebo proti zápisům práva ve prospěch jiného bez právního důvodu. Právní úprava poznámky spornosti a rozepře se primárně nachází v občanském zákoníku a katastrální zákon reaguje na právní úpravu

obsaženou v občanském zákoníku, a napomáhá tak tomu, aby úprava zde obsažená byla realizovatelná v praxi. Nicméně v katastrálním zákonu jsou obě poznámky spolu s třetím typem poznámky směřující do již probíhajícího vkladového řízení upraveny v jednom ustanovení a shodně pojmenovány jako poznámky spornosti. Promítnutí institutu pod jednotným názvem není šťastné. Za významný problém považuji nadužívání institutu poznámky spornosti zápisu. Na rozdíl od poznámky rozepré není žádost o její vyznačení vázána na prokázání uplatnění daného práva u soudu. Naopak zákon umožňuje poznámku spornosti zápisu zapsat i bez současného podání žaloby a až dodatečně, a to nejpozději do dvou měsíců od zápisu poznámky, musí dotčená osoba uplatnění práva prokázat. Rychle reagovat je v dané situaci pro skutečného vlastníka vsutku rozhodující, avšak nejsem přesvědčena, zda je nezbytné poskytovat dvouměsíční lhůtu k uplatnění práva u soudu. Nemusí-li osoba požadující zápis poznámky spornosti prokazovat rozpor práv současně s žádostí, je zcela namístě obava z nadužívání institutu za účelem poškození oprávněné osoby zapsané v katastru nemovitostí. Zcela jistě poznámka spornosti může vyvolat pochybnosti v potenciálním kupci, který se může rozhodnout kupní smlouvu neuzavřít a celé dva měsíce je tak možné uvažovat o jistém omezení vlastníka. Význam institutu poznámky spornosti je zřejmý, avšak zákonodárce by měl dle mého názoru zvážit délku lhůty k prokázání uplatnění práva u soudu.

Na závěr lze říci, že celkově lze současnou právní úpravu katastru nemovitostí považovat za dostačující a sjednocenou. Do budoucna lze však očekávat rychlejší průběh vkladového řízení díky elektronizaci celého řízení.

## Seznam zkratk

ČR	Česká republika
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
Katastrální vyhláška	Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
Katastrální zákon	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
KatZ	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
Občanský soudní řád	Zákon č. 99/1963, občanský soudní řád
Občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ObčZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Správní řád	Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
Soudní řád správní	Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní

## Seznam použitých zdrojů

### Seznam použité literatury

BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUBEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍKEK, Lumír, ŠANDROVÁ, Helena. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, 472 s. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1.vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1.

BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, 192 s. ISBN 978-80-247-2318-1.

FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, 240 s. ISBN 978-80-87488-19-5.

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

KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C.H. Beck, 2015, 504 s. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0.

MELZER, Filip, TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník. Velký komentář*. Svazek III. § 419–654. Praha: Leges, 2014, 1264 s. ISBN 978-80-7502-003-1.

PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, 331 s. ISBN 978-80-7380-253-0.

PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 3120 s. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-653-1.

SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva. Komentář*. 1. vydání. § 976–1474. Praha: C. H. Beck, 2013, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva*. Praha: C. H. Beck, 2018, 336 s. ISBN 978-80-7400-711-8.

SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV a kol. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2018, 1042 s. ISBN 978-80-7400-701-9.

ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA Petr a HOLÝ Jaroslav. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 368 s. ISBN 978-80-7598-152-3.

ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA Petr a HOLÝ Jaroslav. *Katastr nemovitostí. Právo prakticky. 2. vydání*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, 388 s. ISBN 978-80-7552-774-5.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÍK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Svazek III. § 976-1474. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, 1276. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-546-7.

ŠVESTKA, Jiří, DVORČÍK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. § 1–654*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, 1736 s. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-370-8.

### **Seznam odborných článků**

BAREŠOVÁ, Eva. Duplicitní zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí. *Rekodifikace & praxe*, 2016, č. 4, s. 7.

BAREŠOVÁ, Eva. Vlastnické právo v katastru nemovitostí. *Rekodifikace & praxe*, 2014, roč. 2, č. 10, s. 2 - 9.

FOJTÍK, Lumír. *Problematika vyznačení právního vztahu nájmu v katastrální mapě*. [online]. epravo.cz, 2. května 2014 [cit. 21. listopadu 2019]. Dostupné na: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/problematika-vyznaceni-pravniho-vztahu-najmu-v-katastralni-mape-94131.html>>.

POŘÍZEK, Jan. *K obraně proti provedení či neprovedení záznamu a poznámky v katastru nemovitostí* [online]. epravo.cz, 23. srpna 2016 [cit. 30. října 2019]. Dostupné na <<https://www.epravo.cz/top/clanky/k-obrane-proti-provedeni-ci-neprovedeni-zaznamu-a-poznamky-v-katastru-nemovitosti-102727.html>>.

ŠEŠINA, Martin. Pozemková kniha v České republice a její postupný zánik. *Ad Notam*, 2013, roč. 19, č. 6, s. 8 - 11.

ŠUSTROVÁ, Daniela. Jak se promění katastr po 1. lednu 2014. *Právní rádce*, 2013, roč. 21, č. 12, s. 23.

ŠUSTROVÁ, Daniela. Praktické zkušenosti s novým katastrem nemovitostí. *Bulletin Advokacie*. [online]. 11. 12. 2015 [cit. 10. listopadu 2019]. Dostupné na <<http://www.bulletinadvokacie.cz/prakticke-zkusenosti-s-novym-katastrem-nemovitosti>>.

TÉGL, Petr. *Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II*. [online]. pravni prostor.cz, 14. ledna 2015 [cit. 30. října 2019]. Dostupné na <<https://www.pравниprostor.cz/clanky/rekodifikace/nekttere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>>.

### **Seznam použitých právních předpisů**

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

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

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

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

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



Zákon č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon).

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

Zákon ČNR č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

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

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

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

Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní.

Zákona č. 358/1992 Sb., notářský řád.

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

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

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

### **Seznam použité judikatury**

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 5. září 2012, sp. zn. 1 As 43/2012-55.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. ledna 2010, sp. zn. 30 Cdo 4817/2008.

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5.5.1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97.

Usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 23. 1. 2004 pod sp. zn. 35 C 46/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3546/2010.

Usnesení Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 16. listopadu 2010, sp. zn. 7 Aps 3/2008-98.

Nález Ústavního soudu ze dne 27. května 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97.

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 18. 11. 2019, sp. zn. I ÚS 1032/09.

Usnesení Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 22. listopadu 2011, sp. zn. 21 Cdo 3395/2010.

Usnesení Ústavního soudu ze dne 22. dubna 2014, sp. zn. I. ÚS 2362/13.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 31. července 2013, sp. zn. 1 As 22/2013-26.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2597/2010.

### **Seznam ostatních zdrojů**

BLÁHOVÁ, Iveta. Přednáška k předmětu Katastr nemovitostí na Právnické fakultě UK ze dne 26. 3. 2018.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Jednací řád katastrálního úřadu. Praha, 2014. [online]. cuzk.cz, [cit. 30. listopadu 2019]. Dostupné na <<http://www.cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacnirady-uradu-v-resortu/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a-Jednaci-rad-kata/Jednacirad.aspx>>.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Návod pro správu katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinného od 15. srpna 2017. [online]. cuzk.cz, [cit. 31. ledna 2020]. Dostupné na <<https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>>.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Návrh na záznam práva. [online]. cuzk.cz, [cit. 31. ledna 2020]. Dostupné na <<https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-zaznamem/Navrh-na-zaznam-prava.aspx>>.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Stručná historie pozemkových evidencí [online]. cuzk.cz, [cit. 28. října 2019]. Dostupné na <<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

Důvodová zpráva k zákonu č. 8/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky ve znění pozdějších předpisů.

Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 368/2013 Sb., Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2014.

# Seznam příloh

## Příloha č. 1

### Výpis z katastru nemovitostí



#### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2019 14:35:03

Pro účel elektronického přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

\*kres: 50100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

#### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
968	6544	zastavěná plocha a nádvoří		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 847, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 968				
970/1	1930	ostatní plocha	zeleň	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
970/2	49	zastavěná plocha a nádvoří		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 970/2				
972	698	ostatní plocha	zeleň	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
973	1522	ostatní plocha	zeleň	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
1038/4	412	ostatní plocha	ostatní komunikace	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění a provozování Technologického zařízení TS 2676, právo vstupu, oprav a údržby dle čl.III.smlouvy

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 968

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1





## Příloha č. 2

### Vzor návrhu na vklad do katastru nemovitostí<sup>270</sup>

Příloha k vyhlášce č. 359/2013 Sb.

VZOR

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

Spisová značka \_\_\_\_\_  
vyplní katastrální úřad

**Určeno:**

Katastrálnímu úřadu pro \_\_\_\_\_  
Katastrálnímu pracovišti \_\_\_\_\_

#### I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI** dokladu	
<b>Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)</b>				
ulice	č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSC	obec	městský obvod v Praze	stát (vypíšte pouze v případě cizího státu)	
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu</b>				
ulice	č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSC	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen		podpis navrhovatele/zástupce*		

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI** dokladu	
<b>Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)</b>				
ulice	č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSC	obec	městský obvod v Praze	stát (vypíšte pouze v případě cizího státu)	
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu</b>				
ulice	č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSC	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen		podpis navrhovatele/zástupce*		

\*) Nehodící se škrtněte.

\*\*) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

<sup>270</sup> Příloha k vyhlášce č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

**I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách**

<b>pořadové číslo</b>	<b>název právnické osoby/organizační složky státu*</b>	<b>identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno</b>
<b>Adresa sídla</b>		
ulice	č.p./č.ev.*	č.orient. část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
ID datové schránky (je-li zřízena)		
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla</b>		
ulice	č.p./č.ev.*	č.orient. část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze
<b>fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)</b>		
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení		razítko (pokud je právnická osoba používá)
podpis		

<b>pořadové číslo</b>	<b>název právnické osoby/organizační složky státu*</b>	<b>identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno</b>
<b>Adresa sídla</b>		
ulice	č.p./č.ev.*	č.orient. část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
ID datové schránky (je-li zřízena)		
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla</b>		
ulice	č.p./č.ev.*	č.orient. část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze
<b>fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)</b>		
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení		razítko (pokud je právnická osoba používá)
podpis		

\*) Nehodící se škrtněte.

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

Navrhuje se	
vklad	výmaz vkladem
<input type="checkbox"/> vlastnického práva	<input type="checkbox"/> práva stavby
<input type="checkbox"/> práva stavby	<input type="checkbox"/> věcného břemene
<input type="checkbox"/> věcného břemene	<input type="checkbox"/> zástavního práva
<input type="checkbox"/> zástavního práva	<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva
<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/> podzástavního práva
<input type="checkbox"/> podzástavního práva	<input type="checkbox"/> předkupního práva
<input type="checkbox"/> předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> budoucího výměnku
<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví
<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu
<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva
<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení
<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce
<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku
<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> nájmu
<input type="checkbox"/> nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> pachtu
<input type="checkbox"/> pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
<input type="checkbox"/> vzdání se práva na náhradu škody na pozemku	
<p>Uvedte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře.                      V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabyváno k celku nebo jsou nemovitosti nabyvány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabyvány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabyvá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.                      Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílíky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).                      V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo vyšší částí jistiny.                      V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.                      V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci). V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>	
<p><b>v pořadí</b>                      Uveďte pouze v případě, že pro nově vznikající právo bylo v minulosti vyhrazeno přednostní pořadí nebo se jedná o zástavní právo, které má být zapsáno namísto uvolněného zástavního práva nebo zaměněno za jiné zástavní právo</p>	
<input type="checkbox"/> podle poznámky o výhradě přednostního pořadí	Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí
<input type="checkbox"/> uvolněného zástavního práva	
<input type="checkbox"/> zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno	



**k následujícím nemovitostem:**

**Pozemky:**  
 Pozemky označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.  
 Pokud se jedná o katastrální území se dvoji číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.  
 Jedná-li se o **pozemek ve zjednodušené evidenci**, uveďte v položce „údaje dřívější pozemkové evidence“ údaj o původu jeho parcelního čísla, a to zkratkou EN pro původ „evidence nemovitosti“, PK pro původ „pozemkový katastr“ a GP pro původ „přídelový plán nebo jiný podklad“. V případě, že předmětný pozemek byl v minulosti dotčen změnou hranice katastrálního území, uveďte zde rovněž název původního katastrálního území, ze kterého jeho parcelní číslo pochází.  
 Jedná-li se o nově zapisovaný pozemek podle geometrického plánu, uveďte také číslo tohoto geometrického plánu.  
 Jedná-li se o díl pozemku podle geometrického plánu, uveďte za parcelním číslem lomítko a označení příslušného dílu písmenem malé abecedy.  
 Spoluvlastnický podíl nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je nabýváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabyvaných nebo zatížených podílů).

katastrální území	parcelní číslo	údaje dřívější pozemkové evidence	číslo geom. plánu	spoluvl. podíl

**Stavby (pouze pokud nejsou součástí pozemku):**  
 Uveďte, o jaký typ stavby se jedná – zda jde o budovu (bud.), rozestavěnou budovu (rozestav.) nebo o vodní dílo (v. dílo).  
 Budovu označte číslem popisným nebo evidenčním a údajem o části obce. Pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, uveďte pouze namísto části obce způsob jejího využití. Dále budovu označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na kterém je budova postavena.  
 Rozestavěnou budovu označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na němž je rozestavěna, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu (typ).  
 Vodní dílo označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na němž je postaveno, a způsobem jeho využití.  
 Spoluvlastnický podíl uveďte podle pravidel popsaných u předchozího odstavce

stavba			na pozemku		spoluvl. podíl
typ	č.p./ č.ev.*)	část obce/ způsob využití stavby*)	katastrální území	parcelní číslo	

**Právo stavby:**  
 Uveďte, pro jaký typ stavby bylo právo stavby zřízeno (účel práva stavby).  
 Pozemek, který je zatížen právem stavby, a podíl na právu stavby uveďte podle pravidel popsaných u odstavce „Pozemky“.

účel práva stavby	k pozemku			podíl na právu stavby
	katastrální území	parcelní číslo	číslo geom. plánu	

\*) Nehodící se škrtněte.

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

Navrhuje se	
vklad	výmaz vkladem
<input type="checkbox"/> vlastnického práva	
<input type="checkbox"/> věcného břemene	<input type="checkbox"/> věcného břemene
<input type="checkbox"/> zástavního práva	<input type="checkbox"/> zástavního práva
<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva
<input type="checkbox"/> podzástavního práva	<input type="checkbox"/> podzástavního práva
<input type="checkbox"/> předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> předkupního práva
<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	<input type="checkbox"/> budoucího výměnku
<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví
<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu
<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje
<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení
<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce
<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku
<input type="checkbox"/> nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> nájmu
<input type="checkbox"/> pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> pachtu
<p>Uvedte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře.                      V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabýváno k celku nebo jsou nemovitosti nabývány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabývány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabývá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.                      Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílíky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).                      V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny.                      V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.                      V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci).                      V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>	
<p><b>v pořadí</b>                      Uveďte pouze v případě, že pro nově vznikající právo bylo v minulosti vyhrazeno přednostní pořadí nebo se jedná o zástavní právo, které má být zapsáno namísto uvolněného zástavního práva nebo zaměněno za jiné zástavní právo</p>	
<input type="checkbox"/> podle poznámky o výhradě přednostního pořadí	Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí
<input type="checkbox"/> uvolněného zástavního práva	
<input type="checkbox"/> zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno	

**k následujícím jednotkám:**  
 Jednotku označte jejím číslem uvedeným na výpisu z katastru nemovitostí a uveďte její způsob využití.  
 Spoluvlastnický podíl na jednotce nevyplňujte, pokud je právo nabyváno k celku. Pokud je nabyváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů na téže jednotce zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabyvaných nebo zatížených podílů).

číslo jednotky č.p./č.ev.*) /	způsob využití	podíl na jednotce
/		
/		
/		
/		
/		
/		
/		
/		

**v budově**  
 Pokud se nakládá s jednotkami v různých budovách, použijte pro jednotky z každé jedné budovy samostatnou přílohu.  
 Budovu označte údaji o části obce a všech číslech popisných či evidenčních, která jí byla přidělena.  
 V případě rozestavěné budovy uveďte namísto údaje o části obce údaj o rozestavěnosti (rozestav.)

část obce	
č.p./č.ev.*)	

**postavené na pozemku**  
 Pozemky, na kterých je budova postavena, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.  
 Pokud se jedná o katastrální území se dvoji číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.

katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo

**a k následujícím pozemkům:**  
 Pozemky ve spoluvlastnictví vlastníka jednotky, které jsou uvedeny v prohlášení vlastníka nebo byly převedeny podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích  
 Pozemky, které jsou ze zákona spojeny s jednotkou, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.  
 Pokud se jedná o katastrální území se dvoji číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.  
 V položce „spoluvi. podíl“ uveďte součet podílů na pozemku náležejících ke všem jednotkám nebo podílům na jednotkách, se kterými je nakládáno.

katastrální území	parcelní číslo	spoluvi. podíl	parcelní číslo	spoluvi. podíl

\*) Nehodící se škrtněte.

**II. C Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle občanského zákoníku**

Navrhuje se	
vklad	výmaz vkladem
<input type="checkbox"/> vlastnického práva	
<input type="checkbox"/> věcného břemene	<input type="checkbox"/> věcného břemene
<input type="checkbox"/> zástavního práva	<input type="checkbox"/> zástavního práva
<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva
<input type="checkbox"/> podzástavního práva	<input type="checkbox"/> podzástavního práva
<input type="checkbox"/> předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> předkupního práva
<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	<input type="checkbox"/> budoucího výměnku
<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví
<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu
<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje
<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení
<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce
<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku
<input type="checkbox"/> nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> nájmu
<input type="checkbox"/> pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> pachtu
<p>Uvedte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře.                      V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabýváno k celku nebo jsou nemovitosti nabývány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabývány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabývá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.                      Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílíky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).                      V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny.                      V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.                      V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci).                      V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>	
<p><b>v pořadí</b>                      Uvedte pouze v případě, že pro nově vznikající právo bylo v minulosti vyhrazeno přednostní pořadí nebo se jedná o zástavní právo, které má být zapsáno namísto uvolněného zástavního práva nebo zaměněno za jiné zástavní právo</p>	
<input type="checkbox"/> podle poznámky o výhradě přednostního pořadí	Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí
<input type="checkbox"/> uvolněného zástavního práva	
<input type="checkbox"/> zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno	



### III. Sdělení pro katastrální úřad

#### Kontaktní údaje:

Zde můžete uvést údaje, které v případě potřeby urychlí Vaše kontaktování a řešení případného problému. Uvedení kontaktních údajů je nepovinné. Pokud zároveň žádáte i o zaslání informace o tom, že došlo k vyznačení, že právní vztahy k Vaším nemovitostem jsou dotčeny změnou (zaplombování), na některý z kontaktních údajů (e-mail, telefon), vyjádřete tuto skutečnost zaškrtnutím pole před tímto údajem.

Por. číslo účastníka	ID datové schránky	e-mail	telefon
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### Na základě předložené listiny se zároveň žádá o zápis:

- poznámky o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo
- poznámky o ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby
- poznámky o ujednání o tom, že vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku
- poznámky o výhradě souhlasu se zatížením práva stavby
- poznámky o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh
- poznámky o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého
- upozornění na závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva

#### Další sdělení:


Číslo jednací nebo jiné označení věci na straně vyhotovitele listiny

### IV. Listy formuláře

#### Počet samostatných listů formuláře:

Část I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách – pokračování	
Část I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách – pokračování	
Část II.A – Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám a pozemkům	
Část II.B – Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů	
Část II.C – Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle občanského zákoníku	

### V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu:

## Příloha č. 3

Demonstrativní návrh na vklad do katastru nemovitostí pomocí aplikace na ČÚZK<sup>271</sup>

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

Spisová značka \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ vyplní katastrální úřad

**Určeno:**

Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj \_\_\_\_\_  
Katastrálnímu pracovišti Cheb \_\_\_\_\_  
Nová 1452/2, 35002 Cheb

#### I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

pořadové číslo	název právnické osoby	identifikační číslo	
1	<b>Kofola ČeskoSlovensko a.s.</b>	<b>24261980</b>	
<b>Adresa sídla</b>			
ulice	č. p.	č. or.	část obce (v Praze název katastrálního území)
<b>Nad Porubkou</b>	<b>2278</b>	<b>31a</b>	<b>Poruba</b>
PSČ	obec	městský obvod v Praze	
<b>70800</b>	<b>Ostrava</b>		
<b>fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)</b>			
příjmení, jméno, příj. jména, funkce			razítko (pokud je právnická osoba používá)
podpis			

pořadové číslo	název právnické osoby	identifikační číslo	
2	<b>Coca-Cola Česká Republika s.r.o.</b>	<b>25111299</b>	
<b>Adresa sídla</b>			
ulice	č. p.	č. or.	část obce (v Praze název katastrálního území)
<b>Českobrodská</b>	<b>1329</b>		<b>Kyje</b>
PSČ	obec	městský obvod v Praze	
<b>19800</b>	<b>Praha</b>		
<b>fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)</b>			
příjmení, jméno, příj. jména, funkce			razítko (pokud je právnická osoba používá)
podpis			

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

<sup>271</sup> Aplikace je dostupná na adrese <https://nv.cuzk.cz/>.

Navrhuje se vklad vlastnického práva				
pro: Coca-Cola Česká Republika s.r.o. (IČO: 25111299)				
v pořadí	Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí			
k následujícím nemovitostem:				
Pozemky:				
katastrální území	parcelní číslo	údaje dřívější pozemkové evidence	číslo geom. plánu	spoluvl. podíl
<b>Cheb</b>	<b>3716</b>			<b>1/1</b>
<b>Cheb</b>	<b>3724</b>			<b>1/1</b>

Navrhuje se vklad práva odpovídajícího věcnému břemenu				
obsah: Služebnost stezky a cesty, jako služebnost zřízená in rem a s obsahem sjednaným v článku 4.2 smlouvy o zřízení služebnosti uzavřené mezi Coca-Cola Česká Republika s.r.o. a Kofola ČeskoSlovensko a.s. s.r.o.				
rozsah dle geom. plánu č.: 333-33/2019				
v pořadí	Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí			
pro každého vlastníka nemovitostí:				
Pozemky:				
katastrální území	parcelní číslo	údaje dřívější pozemkové evidence	číslo geom. plánu	spoluvl. podíl
<b>Cheb</b>	<b>3716</b>			
k následujícím nemovitostem:				
Pozemky:				
katastrální území	parcelní číslo	údaje dřívější pozemkové evidence	číslo geom. plánu	spoluvl. podíl
<b>Cheb</b>	<b>3724</b>			<b>1/1</b>

#### V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu:
<b>Smlouva kupní</b>	<b>1</b>
<b>Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná</b>	<b>1</b>



Pomocné řízení: ZPV-871891/2019-20  
17.12.2019 17:50:25



## Příloha č. 4

Vzor návrhu na záznam do katastru nemovitostí<sup>272</sup>

### Návrh na záznam práva do katastru nemovitostí

Spisová značka \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ vyplní katastrální úřad

#### Ohlášení se podává:

Katastrálnímu úřadu pro \_\_\_\_\_  
Katastrální pracoviště \_\_\_\_\_

#### I. Úvodní část

Navrhují (navrhujeme) zápis:  vzniku  změny  zániku

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> příslušnosti hospodařit s majetkem státu      | <input type="checkbox"/> správy majetku ve vlastnictví kraje    |
| <input type="checkbox"/> práva hospodařit s majetkem státu             | <input type="checkbox"/> hospodaření se svěřeným majetkem kraje |
| <input type="checkbox"/> správy majetku ve vlastnictví státu           | <input type="checkbox"/> správy majetku ve vlastnictví obce     |
| <input type="checkbox"/> svěřením majetku hl. m. Prahy městským částem | <input type="checkbox"/> hospodaření se svěřeným majetkem obce  |
| <input type="checkbox"/> svěřením majetku statutárního města jeho      | <input type="checkbox"/> majetku v podfondu                     |
| <input type="checkbox"/> městským obvodům nebo městským částem         |   |

záznamem podle přiložených podkladů do katastru nemovitostí k níže uvedeným nemovitostem:

#### II. Nemovitosti, ke kterým k výše uvedenému vzniku, změně nebo zániku práva došlo:

Katastrální území: \_\_\_\_\_

pozemky				
ZE	parcelní číslo	původní katastrální území u parcely ZE/ dosavadní parcelní číslo změnou dotčeného pozemku*)	spoluvlastnický podíl	LV

Další pozemky jsou uvedeny na formuláři „Příloha A – Seznam pozemků“, který je nedílnou součástí tohoto ohlášení  
 ano  ne

Stavby, které nejsou součástí pozemku ani práva stavby					
typ stavby	č.p. /č.e.	část obce/ způsob využití*)	na pozemku parcelní číslo	spoluvlastnický podíl	LV

Další stavby jsou uvedeny na formuláři „Příloha B – Seznam budov“, který je nedílnou součástí tohoto ohlášení  
 ano  ne

<sup>272</sup> ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Návrh na záznam práva. [online]. cuzk.cz, [cit. 31. ledna 2020]. Dostupné na <<https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-zaznamem/Navrh-na-zaznam-prava.aspx>>.

### III. Údaje o navrhovateli

název		IČO
<input type="text"/>		
ulice	č.p. / č.e.*	č.orient. část obce (v Praze název katastrálního území)
<input type="text"/>		
PSC	obec	městský obvod v Praze
<input type="text"/>		
stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)		e-mail, telefon
<input type="text"/>		

### IV. Údaje o oprávněném

název		IČO
<input type="text"/>		
ulice	č.p. / č.e.*	č.orient. část obce (v Praze název katastrálního území)
<input type="text"/>		
PSC	obec	městský obvod v Praze
<input type="text"/>		
stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)		e-mail, telefon
<input type="text"/>		

Další osoby, které ohlašují změnu, jsou uvedeny na formuláři „Příloha E – Seznam vlastníků a jiných oprávněných“, který je nedílnou součástí tohoto ohlášení  ano  ne

### V. Podpisy

V(e) ..... dne .....

1. .... 2. ....

### VI. Přílohy

- ⊙ .....  
..... ze dne ..... č. j. ....
- ⊙ .....  
..... ze dne ..... č. j. ....

\*) Nehodící se škrtněte.

## **Abstrakt**

### **Zápisy do katastru nemovitostí**

Diplomová práce se zabývá institutem zápisů do katastru nemovitostí, který prostřednictvím zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, prošel celou řadou změn, které bylo třeba reflektovat v právní úpravě katastru nemovitostí. Od rekonstrukce občanského práva a s ní spojenými změnami v právu týkajícím se nemovitostí uběhlo, v době sepsání diplomové práce, již 6 let. Z tohoto důvodu je možné hodnotit právní úpravu zápisů do katastru nemovitostí komplexněji.

Práce je rozdělena do pěti částí, kde jsou rozebrány jednotlivé aspekty právní úpravy zápisů do katastru nemovitostí. První část diplomové práce nastiňuje historický vývoj samotné evidence nemovitostí pro lepší pochopení současné právní úpravy. Druhá část diplomové práce je zaměřena na současnou právní úpravu katastru nemovitostí, jeho základní zásady, na základě kterých je katastr veden, a výpis z katastru nemovitostí jako veřejnou listinu poskytující informace o právních vztazích týkající se dané nemovitosti. Třetí část se zabývá předmětem evidence, neboť ne všechny nemovité věci se v katastru nemovitostí evidují. Při popisu jednotlivých předmětů evidence je pozornost věnována i některým sporným otázkám, mezi něž patří například evidování podzemních staveb. Ve čtvrté části se diplomová práce snaží poukázat na paletu předmětů zápisů do katastru nemovitostí. Pozornost je věnována především zápisům týkajícím se práv, jejichž okruh se s novou právní úpravou značně zvýšil. Poslední a zároveň nejrozsáhlejší část práce se věnuje konkrétním druhům zápisů – vkladu, záznamu a poznámce. Za nejvýznamnější je považován vklad charakteristický ve většině případů svým konstitutivním charakterem. Detailně je popsán průběh jednotlivých řízení od zahájení po ukončení formou rozhodnutí či jinak, včetně možností obrany proti provedení či neprovedení zápisu. Pozornost je věnována i nedostatkům (vadám) návrhů na zápis, které brání pokračování v řízení.

Účelem práce není pouze popis a analýza platné právní úpravy, výklad je doplněn také o srovnání s předchozí právní úpravou a pro pochopení a demonstraci dané problematiky jsou uvedeny kvazi-reálné případové studie.

Téma diplomové práce bylo vybráno mimo jiné z důvodu potřeby na úpravu institutu zápisů do katastru nemovitostí poukázat a vyzdvihnout jeho neustálou aktuálnost v běžném životě každého člověka.

### **Klíčová slova**

vklad práva, katastr nemovitostí, zápis

## **Abstract**

### **Records in the Land Register**

This diploma thesis deals with the institute of records in the Land Register, which, due to Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, underwent numerous changes that needed to be reflected in legal regulation of the Land Register. At the time of writing this thesis, it has already been 6 years since the recodification of the Civil Code and changes associated therewith. Thus, it is possible to evaluate the legal regulation of records in the Land Register in its whole complexity.

The thesis is divided in five parts that analyse different aspects of this legal institute. The first part of the diploma thesis outlines the historical evolution of the evidence of real estate itself for better understanding of current legal regulation. The second part of the thesis is focused on current legal regulation of the Land Register, its essential principles of holding the Register and extracts from the Land Register providing information about the state of real estate. The third part deals with the subject of evidence, as not all real property is being registered in the Land Register. Regardless the general description, the contentious part of the issue based on legal regulation is being involved in the description of each real estate as well. The fourth part of the diploma thesis aims to touch the scope of subjects of the entries into to Land Register. An attention shall be paid particularly to entries related to rights with increased scope thereof. The last and the biggest part covers specific types of records. The most significant is deemed to be the entry of legal relations with the constitutive character. The process of each proceeding from its beginning to the issue of the decision is described in details, including different ways of defence against the decision. An attention is also paid to defects restraining from the conduct of proceedings.

The aim is not only the description of applicable law, but also the comparison with the previous legal regulation and practical examples for better understanding and illustration of the issue.

The topic of this diploma theses was selected among other things due to a necessity to point out at the regulation and elevate its constant timeliness in the life of each human being.

### **Keywords**

entry of legal relations, Land Register, record