

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vkladové řízení do katastru nemovitostí

Zpracovala: Kateřina Havlíková

Plzeň, 2019

Čestné prohlášení

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci na téma „Vkladové řízení do katastru nemovitostí“ zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem pro vědeckou práci obvyklým.“

V Plzni, říjen 2019

.....

Kateřina Havlíková

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucímu práce JUDr. Zdeňkovi Horáčkovi, Ph.D. za vstřícnost a odborné vedení při zpracování diplomové práce. Rovněž bych ráda poděkovala své rodině za veškerou podporu, kterou mi během studia poskytla.

Seznam zkratek

ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
formulářová vyhláška	vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, ve znění pozdějších předpisů
jednací řád	jednací řád katastrálního úřadu z roku 2014
katastrální vyhláška	vyhláška č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
katastrální zákon z roku 1992	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
občanský zákoník z roku 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
správní řád	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
vyhláška o poskytování údajů	vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
zákon o správních poplatcích	zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
zákon o vlastnictví bytů	zákon č. 72/1994 Sb., zákon, 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 o vodách	zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
zákon o zápisech	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
zákon o zeměměřičských a katastrálních orgánech	zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

Obsah

Úvod	1
1 Pojem katastr nemovitostí a jeho právní úprava	3
1.1 Pojem katastr nemovitostí.....	3
1.2 Historický vývoj katastru nemovitostí.....	4
1.3 Současná právní úprava katastru nemovitostí.....	7
1.4 Funkce katastru nemovitostí	9
1.5 Předmět a obsah katastru nemovitostí	13
1.6 Příslušnost katastrálních úřadů	16
1.7 Zápisy práv do katastru nemovitostí.....	17
1.7.1 Poznámka spornosti zápisu v katastru nemovitostí.....	18
2 Základní zásady vedení katastru nemovitostí	24
2.1 Zásada materiální publicity.....	24
2.2 Zásada intabulační	29
2.3 Zásada priority	30
2.4 Zásada dispoziční.....	32
2.5 Zásada legality	33
2.6 Zásada formální publicity	34
3 Vkladové řízení	36
3.1 Vklad do katastru nemovitostí	36
3.1.1 Pojem vklad	36
3.1.2 Předmět evidence katastru nemovitostí.....	37
3.2 Vkladové řízení.....	41
3.2.1 Předmět vkladového řízení.....	42
3.2.2 Účastníci vkladového řízení	44
3.2.3 Zahájení vkladového řízení	47
3.2.4 Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu	49
3.2.5 Náležitosti návrhu na vklad	51
3.2.6 Přílohy návrhu na vklad	54
3.2.7 Zápis doručeného návrhu na vklad do protokolu o vkladech.....	60
3.2.8 Plomba a spis	60
3.3 Přezkumná činnost katastrálního úřadu	64

3.4	Formy rozhodnutí v řízení o povolení vkladu	70
3.4.1	Přerušení vkladového řízení	71
3.4.2	Zastavení vkladového řízení.....	74
3.4.3	Zamítnutí návrhu na vklad	76
3.4.4	Povolení vkladu a jeho provedení	78
3.5	Opravné prostředky	82
3.5.1	Opravný prostředek proti usnesení katastrálního úřadu	82
3.5.2	Opravný prostředek proti rozhodnutí o povolení vkladu	82
3.5.3	Opravný prostředek proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu	83
4	Zahraniční srovnání.....	85
4.1	Historický vývoj katastru nemovitostí Anglie a Walesu	85
4.2	Katastr nemovitostí Anglie a Walesu	86
4.3	Srovnání právních úprav	88
	Závěr.....	92
	Resumé	96
	Seznam použitých zdrojů	97

Úvod

Tématem této diplomové práce je „Vkladové řízení do katastru nemovitostí“, a proto je v rámci tohoto tématu stěžejní rozsáhlá rekodifikace soukromého práva, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Díky této rekodifikaci došlo zároveň k rozsáhlým změnám i v jiných právních oblastech, a tedy i v oblasti evidence nemovitostí.

Legislativní změnou v rámci katastru nemovitostí bylo nahrazení zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů navazuje na obecnou právní úpravu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a v některých svých ustanoveních na něj přímo odkazuje. Rekodifikací došlo k návratu k historické zásadě *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě), došlo ke zvýšení informovanosti účastníků řízení, k rozšíření okruhu zapisovaných věcných práv do katastru nemovitostí a k dalším méně či více významným změnám.

Jedná se o velmi aktuální a neutichající téma, ve kterém dochází ke střetu soukromého a veřejného práva, zejména s ohledem na význam katastru nemovitostí mimo jiné pro vlastnické právo. Znalost zápisu práv do katastru nemovitostí je nezbytné nejen pro právní praxi, ale i pro samotnou veřejnost. S převody nemovitostí se setká dříve či později téměř každý, z toho důvodu je důležitá alespoň přibližná znalost průběhu vkladového řízení a podmínek s ním souvisejících.

Cílem této diplomové práce je přiblížit vkladového řízení do katastru nemovitostí podle aktuální právní úpravy se zmínkou o změnách, které nastaly oproti již neplatné právní úpravě.

Pro přehlednost jsem rozčlenila diplomovou práci do čtyř hlavních kapitol, které jsou dále členěny na jednotlivé podkapitoly.

První kapitola je věnována původu a obecné charakteristice katastru nemovitostí, stručnému seznámení jak s právní úpravou účinnou do 31. 12. 2013, tak s novou právní úpravou účinnou od 1. 1. 2014. Tato kapitola zároveň pojímá i o základních funkcích, předmětu a obsahu katastru nemovitostí. Nelze

opomenout příslušnost katastrálních úřadů a jednotlivé formy zápisů do katastru nemovitostí. Zvláštní podkapitola je věnována právní úpravě poznámky spornosti, která je významným ochranným prostředkem vůči chybným či neoprávněným zápisům v katastru nemovitostí.

V rámci druhé kapitoly jsou vytyčeny základní zásady vedení katastru nemovitostí, na jejichž základě jsou povolovány a následně prováděny vklady. Podrobnější analýzu si vyžádala zásada materiální publicity, která prošla rozsáhlejší změnou.

Nejobsáhlejší a zároveň hlavní kapitolou je kapitola třetí. V této kapitole je popsán pojem vklad, jeho původ a změny, díky kterým se stal nejčastěji užívanou formou zápisu do katastru nemovitostí. V této kapitole je dále popsán katalog předmětů evidence katastru nemovitostí a také katalog práv zapisovaných do katastru nemovitostí vkladem, která se tak stávají předmětem vkladového řízení. V rámci této kapitoly je popisován průběh vkladového řízení od zahájení vkladového řízení, přes přezkumnou činnost katastrálních úřadů až po rozhodnutí ve věci samé a případné opravné prostředky. Ve vkladovém řízení vystupují účastníci vkladového řízení, které je třeba specifikovat v rámci této kapitoly. Třetí kapitolou jsou popsány jednotlivé úkony katastrálních úřadů i samotných účastníků vkladového řízení.

Závěrem se věnuji ve čtvrté kapitole stručnému nastínění právní úpravy katastru nemovitostí Anglie a Walesu a následné komparaci evidence nemovitostí České republiky a Anglie a Walesu v oblastech, ve kterých je srovnání možné a nejzásadnější.

V diplomové práci je užívána především metoda deskriptivní, analytická a v závěrečné kapitole, jak vyplývá ze samotného názvu, metoda komparativní. Metoda komparativní je zároveň užívána při srovnávání staré a nové právní úpravy katastru nemovitostí.

Veškeré znalosti jsou čerpány zejména z právních předpisů a jejich důvodových zpráv, monografické a komentářové literatury, odborných článků, internetových zdrojů a samozřejmě i ze soudní judikatury.

Ve své práci uvádím právní předpisy, které jsou ve znění pozdějších předpisů.

1 Pojem katastr nemovitostí a jeho právní úprava

1.1 Pojem katastr nemovitostí

Nejprve je potřeba definovat samotný pojem katastr. Je uváděno několik variant původu tohoto slova. Katastr pravděpodobně pochází z latinského slova *capitastrum*, které se skládá ze slov *caput* (hlava) a *tastrum* (listina). Volný překlad tohoto slova je listina uspořádaná podle hlav. Překroucením slova *capitastrum* došlo ke vzniku slova katastr. Další možnost původu slova katastr je z řeckého *katastichon*, které vzniklo taktéž spojením dvou slov, znamená tedy „řádka po řádce“. Podle zvukové podoby se mohlo jednat také o řecké slovo *castró*, které v češtině znamená „kreslit“ nebo „vykreslovat“. Tato varianta se však neshoduje s původním charakterem katastrů, které byly pouhým slovním popisem, nikoliv vykreslením.¹

Katastr nemovitostí můžeme chápat jako nástroj, veřejnoprávní institut, který shromažďuje, uspořádává, eviduje a aktualizuje informace týkající se věcí nemovitých², osob a práv s nimi souvisejících. Katastr nemovitostí je veden logickým způsobem, díky čemuž se stává přehledným a je v něm snadná orientace.

Katastr nemovitostí je termín zřízený zákonem České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), (dále jen „katastrální zákon z roku 1992“), jehož účinnost nastala ke dni 1. 1. 1993. Od 1. 1. 2014 je termín katastr nemovitostí obsažen v ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“), ve kterém je stanoveno, že: „*Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je 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.*“ Jak vyplývá z tohoto ustanovení, katastr nemovitostí je veřejným seznamem, do kterého se zapisují práva k nemovitým věcem. Je třeba veřejné seznamy odlišit od veřejných rejstříků, ve kterých jsou evidovány informace o fyzických a právnických osobách. Veřejný seznam slouží

¹ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-2318-1. s. 10-11.

² Občanský zákoník rozlišuje věci movité a nemovité, pojem nemovitost zavádí až katastrální zákon, avšak se jedná ve své podstatě o totéž.

k evidenci rozhodných a pravdivých informací nezbytných pro nakládání s věcmi, které jsou v tomto veřejném seznamu evidovány, a proto je postaven na zásadách, z nichž nejdůležitější zásadou je bezesporu zásada materiální publicity³, díky které se chrání osoby jednající v dobré víře, které spoléhají na pravdivost a úplnost zápisu.⁴

Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších zákonem stanovených práv k nemovitostem. Katastr nemovitostí tedy zahrnuje řadu potřebných údajů o pozemcích, vybraných stavbách a o jejich vlastnících (jméno, příjmení a adresu vlastníka případně spoluvlastníků, výměru pozemku a parcelní číslo pozemku, číslo popisné u domů, omezení vlastnického práva a další údaje). Je zároveň důležitým nástrojem pro získávání informací o nemovitých věcech, které se vyskytují na území České republiky.

1.2 Historický vývoj katastru nemovitostí

Vývoj katastru nemovitostí sahá hluboko do minulosti, do dob, kdy začal být kladen důraz na evidenci právních poměrů k nemovitostem. Již ve starém Egyptě bylo možno institut katastru nemovitostí nalézt. Nejprve byly účely katastru nemovitostí především fiskální, později však plnil také úlohu evidenční. Římské právo katastr nemovitostí neznalo, jedním z nejstarších způsobů nabývání vlastnického práva k nemovitostem byla ve starém Římě mancipace.⁵

V České republice historie katastru nemovitostí sahá až do období vlády Přemyslovců, kdy byla v roce 1022 za vlády knížete Oldřicha zavedena daň z lánu, v roce 1250 za vlády Přemysla Otakara II. daň pozemková. Tehdy se ale pozemky evidovat nezačaly, byly pouze přeměřovány.

Ve 14. století si šlechta začala evidovat svá práva na majetek zápisem v zemských deskách, které zpočátku vedl zemský soud. Zemské desky původně sloužily k zápisům o soudních sporech. Zápisem do zemských desek se stal majetek dědičným v rámci rodu. Odděleně se evidovala držebnostní práva a povinnosti poddaných v tzv. urbářích (například robota či dávky).

V následujících etapách se v souvislosti s rozšiřováním daňových povinností evidence nemovitých věcí značně rozvíjela. V roce 1656 byl zaveden

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

⁴ BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník – nejdůležitější změny*. 1. vydání. Nakladatelství ANAG, 2013. ISBN 978-80-726-3819-2. s. 128-129.

⁵ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-720-1934-2. s. 15.

první rustikální katastr, který následoval tereziánský katastr, josefský a tereziánsko-josefský katastr.

Základem dnešního katastru nemovitostí je až stabilní katastr, který byl zřízen nejvyšším patentem císaře Františka I. ze dne 23. 12. 1817, i ten měl ale nedostatky, a to především nezajištěnost nepřetržité aktualizace.

Významným mezníkem se stal zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (tzv. obecný knihovní zákon), kterým byly zavedeny veřejné pozemkové knihy, jejichž předchůdcem byly zemské desky. Pozemkovými knihami mají být evidovány veškeré nemovité věci spolu s jejich právy a povinnostmi. Práva byla nabývána až vkladem do pozemkových knih, tzn. intabulací, což mělo za výsledek vysokou míru souladu zapsaného a skutečného stavu. Ovšem s postupem času musela být zavedena ještě pravidla pro zajištění systému nepřetržité aktualizace s cílem stability pozemkových knih, a proto byl přijat zákon č. 83/1883 ř. z., o udržování evidence katastru daně pozemkové, který platil až do roku 1927.

Přijetím zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), kterým byl zřízen pozemkový katastr, bylo ztraceno původní daňové poslání katastru nemovitostí. Pozemkový katastr se tímto stal nedílnou součástí veškerých právních jednání týkajících se věcí nemovitých. V tomto zákoně bylo poprvé definováno katastrální řízení.

Od zápisu do veřejných tedy pozemkových knih podléhala práva k nemovitostem evidenci, jenž měl konstitutivní charakter. Změna nastala zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, nyní známý i jako tzv. střední občanský zákoník, kterým se stal zápis do pozemkových knih pouze deklaratorním. K nabytí práva tedy docházelo bez ohledu na zápis do pozemkových knih a došlo tak k hrubému narušení téměř dokonalých pozemkových knih, jelikož se komunistickému režimu nehodila velmi dobře zpracovaná ochrana soukromého vlastnictví. Pozemkové knihy se nepovinně vedly až do roku 1964, kdy se pozemkové knihy archivovaly. Význam měly pak pro dobu restitucí po roce 1989 a dále zejména po účinnosti katastrálního zákona z roku 1992.

Na střední občanský zákoník navázal zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, kterým byla zavedena evidence nemovitých věcí, ale jen pro účely centrálně plánovaného hospodářství. Nabývání nemovitostí do jiného než socialistického vlastnictví, bylo třeba upravit do jiného právního předpisu, kterým

se stal zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník z roku 1964“). S tímto zákonem byla zavedena registrace smluv o převodu nemovitosti státním notářstvím. Důvodem bylo pouze zavedení způsobu, jakým zdanit převod nemovitých věcí, které pocházejí z jiného než socialistického vlastnictví. Při převodu nemovitostí do socialistického vlastnictví nebyla stanovena povinnost registrace státním notářstvím, k čemuž se vyjádřil i Nejvyšší soud v roce 2006, který tuto skutečnost potvrdil.⁶ Bezpečnost realitních obchodů zde byla opět opomenuta. Zásadní změna přišla až s rokem 1989 po pádu komunistického režimu a obnově demokratických politických poměrů.

Počátkem 90. let 20. století došlo k mnoha změnám v právní úpravě týkající se mj. nemovitých věcí. Se vznikem samostatného České republiky nadešla otázka, jak se vypořádat s precizní evidencí nemovitostí pod státním dohledem, a to zejména z důvodů hospodářských, fiskálních nebo také z důvodu právní jistoty při nakládání s věcmi nemovitými, a proto byl starým katastrálním zákonem účinným od 1. 1. 1993, zřízen katastr nemovitostí. Podle ustanovení § 1 odst. 2 tohoto zákona se jednalo o: „*soubor údajů o nemovitostech v ČR zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení*“. Tímto zákonem byla sice zrušena dosavadní úprava nemovitostí, ale byla převzata funkce předchozího pozemkového katastru a pozemkové knihy. Zároveň s tímto zákonem nabyl účinnosti i zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech (dále jen „zákon o zeměměřičských a katastrálních orgánech“), kterým byla správa katastru nemovitostí svěřena katastrálním úřadům. Tímto zákonem byly zřízeny následující správní orgány: Český úřad zeměměřičský a katastrální (dále jen „ČÚZK“) s funkcí ústředního správního úřadu pro zeměměřičství a katastr nemovitostí, Zeměměřičský úřad jako jiný správní úřad zeměměřičství s celostátní působností, dále zeměměřičské a katastrální inspektoráty a katastrální úřady jako jiné správní úřady pro zeměměřičství a katastr nemovitostí. Účinnosti nabyl také zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen „zákon o zápisech“), kterým byl upraven postup katastrálních úřadů při zápisech do katastru nemovitostí. Reakcí zákona o zápisech na novelu občanského zákoníku z roku 1964, která byla účinná až od 1. 1. 1993, konkrétně na ustanovení

⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2006, sp. zn. 28 Cdo 1505/2006.

§ 133 odst. 2⁷, bylo částečné zavedení intabulačního principu vzniku vlastnických práv, kdy k nabytí věcného práva dochází až vkladem do katastru nemovitostí. Zákonem č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje se zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) a mění se a doplňují některé další zákony, byl zrušen registrační princip spolu se státním notářstvím.⁸

Tímto byla dokončena etapa rekonstrukce evidence nemovitých věcí v katastru nemovitostí. Obsahem katastru nemovitostí se tak stala i evidence věcných práv k nemovitým věcem, avšak římská zásada *superficies solo cedit* do právního řádu ještě navrácena nebyla, a stavby tak byly dále evidovány jako samostatné nemovité věci. Tato právní úprava byla považována za velmi zdařilou a poměrně moderní, postupem času ale vyšly najevo nedostatky v nepřehlednosti právní úpravy, jelikož je právní úprava katastru nemovitostí upravena dvěma různými právními předpisy. A proto došlo k přijetí nové právní úpravy účinné od 1. 1. 2014, která právní úpravu katastru nemovitostí sjednotila.

1.3 Současná právní úprava katastru nemovitostí

Díky rozsáhlé rekonstrukci soukromého práva bylo s účinností k 1. 1. 2014 přijato a zároveň zrušeno několik právních předpisů. Pro oblast úpravy katastru nemovitostí je významný především zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a katastrální zákon, který více než po dlouhých dvaceti letech sjednotil právní úpravu katastru nemovitostí do jednoho právního předpisu. Samotný občanský zákoník pracuje s pojmem veřejného seznamu a předvídá přijetí onoho samostatného právního předpisu.

Katastr nemovitostí je, jak již bylo zmíněno v podkapitole 1.1 Pojem katastr nemovitostí, termín zřízený katastrálním zákonem z roku 1992, který byl ale zrušen a nahrazen novým katastrálním zákonem. V úvodním ustanovení katastrálního zákona je vymezen pojem katastr nemovitostí prostřednictvím svého obsahu a zároveň zavádí i legislativní zkratku katastru nemovitostí, katastr. Zákon katastr nemovitostí označuje za veřejný seznam obsahující soubor údajů o věcech

⁷ Které stanovilo: „Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.“

⁸ Státní správa zeměměřičství a katastru. *Stručná historie pozemkových evidencí* [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

nemovitých (dále též „nemovitost“), které jsou katastrálním zákonem vymezeny. Zahrnují soupis, popis, geometrické a polohové určení nemovitosti a zápis práv váznoucích k těmto nemovitostem.

S účinností katastrálního zákona došlo zároveň ke zrušení zákona o zápisech, čímž byla odstraněna dvojkolejnost právní úpravy katastru nemovitostí. Účinným ale nadále zůstal zákon o zeměměřičských a katastrálních orgánech, který zřizuje zeměměřičské a katastrální orgány a upravuje jejich působnost.

Ke dni 1. 1. 2014 vstoupily v účinnost také nové prováděcí předpisy katastru nemovitostí. Těmito předpisy jsou vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška“), vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí (dále jen „vyhláška o poskytování údajů“) a dále vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu (dále jen „formulářová vyhláška“).

V souvislosti s tím, že byla přijata nová právní úprava soukromého práva, občanského zákoníku, došlo ke zrušení několika dalších právních předpisů úzce souvisejících s katastrem nemovitostí. Zrušeny byly stejně tak jako výše zmíněné zákony 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 (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), vyhláška č. 162/1992 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, vyhláška č. 26/2007 Sb., vyhláška, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška). Dále byla zrušena vyhláška č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí a neposlední řadě nařízení vlády č. 111/2001 Sb., o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel.

Katastrální zákon je tedy komplexní úpravou právních vztahů k nemovitostem s výjimkou právní úpravy, která je řešena v soukromoprávním předpise občanském zákoníku. Občanský zákoník pojem katastr nemovitostí

neužívá, místo něj užívá termín veřejný seznam. Přes to je pojem katastr nemovitostí v občanském zákoníku použit alespoň v přechodných ustanoveních.⁹

S účinností občanského zákoníku nastaly významné změny, které se promítly i do oblasti katastru nemovitostí, který je speciálně upraven, jak je již výše uvedeno, katastrálním zákonem. Zásadními změnami jsou nejen nová definice nemovitosti, uplatnění zásady *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě, a tedy stavba je součástí pozemku), zavedení nových věcných práv, která neexistovala, a která se budou do katastru nemovitostí zapisovat, dále zavedení požadavku na zápis několika dalších skutečností, které se dosud nezapisovaly (zákaz zřízení zástavního práva, ujednání o koupi na zkoušku nebo za určitých okolností, nájem, pacht, cenové údaje aj.), ale za jednu z nejdůležitějších změn je považováno důsledné uplatnění zásady materiální publicity, kdy je na rozdíl o předchozí právní úpravy vždy rozhodný zápis v katastru nemovitostí. Občanský zákoník posiluje zásadu materiální publicity v ustanoveních § 980 až § 986, která chrání dobrou víru v úplnost a pravdivost zápisů právních vztahů v katastru nemovitostí.

1.4 Funkce katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je víceúčelovým zdrojem informací. Neslouží jen k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, ale také k ochraně životního prostředí, nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče. Dále slouží i pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, k účelům vědeckým, hospodářským a statistickým nebo také pro tvorbu dalších informačních systémů k výše uvedeným účelům.¹⁰

Zveřejněním práv v katastru nemovitostí se jim dostává veřejné publicity, tudíž zároveň veřejné ochrany, kdy je každý povinen respektovat takto zveřejněná práva. Formální publicita neboli veřejnost katastru nemovitostí, je realizována možností nahlížet do katastru a získávat z něj údaje. Jakým způsobem jsou nemovitosti popisovány, respektive jaké údaje jsou o nich zapisovány do katastru nemovitostí, stanovuje katastrální vyhláška.

⁹ § 3064 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

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

Primární funkcí katastru nemovitostí je funkce evidenční, tato funkce vyjadřuje evidenci práv k nemovitostem a jeho základní účel popsat a polohově a geometricky určit nemovitosti, které jsou evidované na území České republiky.

Základní evidenční jednotkou katastru nemovitostí je katastrální území, čímž se rozumí technická jednotka, která je tvořena místopisně uzavřeným a v katastru nemovitostí společně evidovaným souborem nemovitostí.¹¹ Ohledně katastrálních území musí být veškeré údaje uvedeny důsledně, neboť je závazným údajem pro právní jednání, jejichž předmětem jsou evidované nemovitosti. Názvy jednotlivých katastrálních území České republiky jsou jedinečné, na rozdíl od názvu obcí, u kterých se může stát, že mají stejný název.¹²

Další základní funkcí je funkce informační¹³, neboť se jedná o informační systém, do kterého má každý právo nahlížet a čerpat z něj informace pro vlastní potřebu bez prokazování právního zájmu, což je velkou výhodou (např. můžeme zjistit, zda k evidované nemovitosti vázne exekuce, jelikož můžeme získat výpis z katastru nemovitostí v podobě listu vlastnictví¹⁴, na kterém je uvedena částka k okamžiku vzniku dluhu bez příslušenství a nákladů). Z katastru nemovitostí může každý pořizovat opisy, výpisy¹⁵, náčrty, kopie a získávat údaje z katastru nemovitostí a ze sbírky listin. Rozsah a podmínky pro poskytování údajů z katastru nemovitostí je stanoveno vyhláškou o poskytování údajů. Kromě těchto obvyklých forem vydávání informací, které jsou dostupné na katastrálních pracovištích, poskytuje ČÚZK některé výstupy rovněž prostřednictvím veřejné sítě, bezplatnou aplikaci Nahlížení do KN¹⁶, která má pouze omezený rozsah informací, ale je poskytována zdarma. Dále ČÚZK poskytuje placenou aplikaci

¹¹ FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*. Praha: Eva Rozkotová Publishing, 2014. ISBN 978-80-87488-19-5. s. 168.

¹² BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1, s. 12.

¹³ Tato funkce úzce souvisí se zásadou materiální publicity, která přisuzuje jednání osob opírajícímu se o zápis v katastru nemovitostí a učiněnému v dobré víře, že zapsaný stav v katastru nemovitostí je pravdivý, zamýšlené právní následky i v případě, kdy skutečnému stavu zapsaný stav neodpovídá.

¹⁴ Veřejná listina, která obsahuje soupis nemovitostí, které vlastní v daném katastrálním území konkrétní vlastník či spoluvlastníci. Získat tzv. LV je možné pouze za správné poplatek nebo do něj lze bezplatně nahlížet aplikací na internetových stránkách ČÚZK.

¹⁵ Výpis a částečný výpis z katastru nemovitostí je opatřen elektronickou značkou, a proto má charakter veřejné listiny.

¹⁶ <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>.

Dálkový přístup k datům KN¹⁷ nebo také aplikaci Webové služby Dálkového přístupu.^{18,19}

Katastrálním zákonem vymezený účel je velmi důležitý pro zpracování osobních údajů fyzických osob, a to bez jejich souhlasu.²⁰ Katastrální zákon definuje skutkovou podstatu přestupku neoprávněného užití údajů získaných z katastru nemovitostí v rozporu se stanoveným účelem definovaným v úvodním ustanovení katastrálního zákona. Tento přestupek je upraven v ustanovení § 53 katastrálního zákona ve spojení s ustanovením § 57 odst. 1 písm. a) téhož zákona.²¹

Ochranná funkce katastru nemovitostí zajišťuje ochranu evidovaných práv váznoucích k nemovitostem a práv jejich vlastníků.²² Aplikace Nahlížení do KN, která je volně dostupnou službou pro širokou veřejnost, umožňuje získat údaje týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek, tedy bytů a nebytových prostor, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Z této aplikace získáme i informace o stavu řízení probíhajících na katastrálním pracovišti katastrálního úřadu ohledně zápisu vlastnických a jiných práv k nemovitostem.²³

Na základě zásady materiální publicity²⁴ je možné nabývat vlastnické právo i od nevlastníka, budou-li splněny příslušné zákonné předpoklady, a proto je vhodné, aby si vlastníci a jiné oprávněné osoby z jiných věcných práv zřídili úplatnou²⁵ službu poskytovanou katastrem nemovitostí, Službu sledování změn, která funguje jako tzv. „hlídací pes“ (automaticky upozorňuje na vyznačení tzv. plomby²⁶ ke sledované nemovitosti, tedy na to, že jsou právní poměry

¹⁷ <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Dalkovy-pristup-k-udajum-KN-CR.aspx>.

¹⁸ <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Webove-sluzby-dalkoveho-pristupu.aspx>.

¹⁹ Státní správa zeměměřičství a katastru. *Poskytování údajů z KN* [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-KN.aspx>.

²⁰ Čl. 6 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).

²¹ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Praktický komentář. ISBN 978-80-759-8152-3. s. 2.

²² BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-747-8703-4 s. 4-10.

²³ Geoportál ČÚZK: přístup k mapovým produktům a službám resortu. *Katastr nemovitostí – Úvod* [online]. Dostupné z: [https://geoportal.cuzk.cz/\(S\(u4t2cw2unukzc3dd0looozaw\)\)/Default.aspx?mode=TextMeta&side=katastr_nem&text=katastr_uvod&head_tab=sekce-02-gp&menu=21](https://geoportal.cuzk.cz/(S(u4t2cw2unukzc3dd0looozaw))/Default.aspx?mode=TextMeta&side=katastr_nem&text=katastr_uvod&head_tab=sekce-02-gp&menu=21).

²⁴ Viz podkapitola 2.1 Zásada materiální publicity.

²⁵ Cena je stanovena v příloze č. 9 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁶ Viz podkapitola 3.2.8 Plomba a spis.

dotčeny změnou, na provedení vkladu, záznamu nebo zápis poznámky). Díky této službě může vlastník, zástavní nebo podzástavní věřitel, oprávněný z věcného břemene, oprávněný z předkupního práva ujednaného jako věcné nebo oprávněný z práva zpětné koupě nebo lepší koupě, nájemce nebo pachtýř či jiný účastník řízení o takovém právu, sledovat změny, které se týkají sledované nemovitosti. Tyto informace jsou zasílány podle žádosti, a to datovou zprávou, e-mailem nebo SMS (SMS pouze v rámci EU). Pro osoby, které mají zapsáno věcné právo k více nemovitým věcem (např. banky), může být užívána webová služba, která poskytuje informace o změnách v XML formátu. Zprávy o změnách jsou odesílány nejpozději do 24 hodin od provedení změny.²⁷

Zřízení této služby může předcházet podvodům v převodech vlastnického práva na základě zfalšovaných smluvních dokumentů, může pomoci také v případě úřednické nebo systémové chyby. Upozornění o změně je zasíláno nejdéle 24 h od provedení změny.

Služba sledování změn je zpoplatněna, podle Sazebníku úplat za službu sledování změn ČÚZK, jednorázovým poplatkem 200,- Kč při sledování maximálně 20 nemovitostí. Za každou další nemovitost je zaveden poplatek 10 Kč za rok.²⁸ Nevýhoda Služby sledování změn plyne např. pro vlastníka bytové jednotky v bytovém domě, jelikož se jako jedna nemovitost počítá samotná bytová jednotka a jako další nemovitost společné prostory (chodby, sklep, prádelna apod.). Pokud tedy někdo vlastní více nemovitostí, pak se dělením může stát, že bude mít podle Služby sledování změn více než 20 věcných práv k nemovitostem. Podle mého názoru není ale částka 10,- Kč za rok za každou další nemovitost nijak závratná. Výhodou je naopak to, že ohledně společných prostor budou chodit i upozornění na změny jako je např. exekuce, změna vlastníka v rámci bytového domu nebo informace o změnách trvalého bydliště některého z vlastníků v rámci společenství vlastníků jednotek. Služba sledování změn může sloužit i jako upozornění pro přihlášení pohledávky do insolvenčního řízení.²⁹

²⁷ Státní správa zeměměřičství a katastru. *Základní informace o službě sledování změn* [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Sluzba-sledovani-zmen-v-katastru-nemovitosti.aspx>.

²⁸ Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Sazebník úplat za službu sledování změn* [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sledovani-zmen.aspx>.

²⁹ DŘÍNOVSKÁ, Natalie. *Sledování změn v katastru nemovitostí – služba pro každého vlastníka*. David Zahumenský advokátní kancelář [online]. 2019. Dostupné z: <https://www.davidzahumensky.cz/2019/07/26/>.

1.5 Předmět a obsah katastru nemovitostí

Katastrální zákon taxativně vymezuje, že se v katastru nemovitostí evidují pozemky v podobě parcel, budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby. Dále budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a zároveň nejde o drobné stavby. Evidují se jednotky vymezené podle občanského zákoníku a jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, dále je předmětem evidence i právo stavby a v neposlední řadě nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.³⁰

Výše uvedené předměty evidence jsou taxativně vymezeny v důsledku nových občanským zákoníkem stanovených definic nemovitostí podléhajících evidenci v katastru nemovitostí, a proto není možné tento okruh nemovitostí dále rozšiřovat.

Vedle nemovitostí podléhajících evidenci v katastru nemovitostí stojí dále nemovitosti evidenci nepodléhající, tyto nemovitosti (typicky drobné vedlejší stavby, které nejsou budovami např. kůlny, ploty, skleníky, technické stavby apod.) nejsou evidovány z důvodu zachování řádného vedení a udržení aktuálnosti stavů zapsaných v katastru nemovitostí. Tyto skupiny nemovitostí mají často i odlišnou právní úpravu.³¹ Pokud by byly zapisovány veškeré nemovitosti, které za nemovité věci považuje občanský zákoník, došlo by tak k extrémním finančním nákladům a k extrémnímu zahlcení administrativních pracovníků.

Jak již bylo zmíněno v podkapitole 1.4 Funkce katastru nemovitostí, k datu 1. 1. 2014 dosáhl český právní řád rozsáhlých změn v oblasti soukromého práva, neboť vstoupil v platnost nový občanský zákoník, který obsahuje významné změny kromě jiného i v úpravě evidence nemovitostí. Vymezení evidovaných nemovitostí navazuje na dosavadní obsah katastru nemovitostí a potřebu evidence pozemků a staveb, které se nestaly součástí pozemku na základě římskoprávní zásady *superficies solo cedit*, která se do právní úpravy navrátila právě s účinností občanského zákoníku. Podle této zásady je součástí pozemku jak prostor nad, tak prostor pod povrchem, dále stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, a to včetně všeho, co je zapašeno v pozemku nebo upevněno

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

³¹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1, s. 14.

ve zdech. Pokud není podzemní stavba nemovitou věcí, pak je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.³² Tímto je upuštěno od zásady předchozí právní úpravy, podle které stavba součástí pozemku nebyla. Z toho vyplývá, že se nyní budovy, které jsou podle nové právní úpravy součástí pozemku, zapisují do katastru nemovitostí prostřednictvím pozemku, jehož jsou součástí, nejsou tedy samostatnými věcmi v právním slova smyslu, což je novinkou oproti minulé právní úpravě, kdy se budova a pozemek evidovaly samostatně. Jinými slovy je stavba považována za součást pozemku už jen v důsledku své praktické neoddělitelnosti od pozemku, tedy v důsledku spojení stavby se zemí pevným základem.³³

Přechod k zásadě *superficies solo cedit* je upraven v ustanoveních § 3054 až § 3061 občanského zákoníku. Ze zákona vzniká vlastníkovu stavby a jinému vlastníkovu pozemku vzájemné předkupní právo. Okamžikem, kdy se stane stavba a pozemek vlastnictvím jedné osoby, stane se tak stavba součástí pozemku. Ovšem stanovená teze neplatí v případě, kdy stavba není součástí pozemku podle občanského zákoníku. Součástí pozemku se stane stavba také v případě, pokud bylo vlastnické právo vázající k pozemku zcizeno třetí osobě za podmínky, že tato osoba byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře. Dobrá víra nabyvatele spočívala v tom, že je stavba součástí pozemku.

Podle nové právní úpravy se již neevidují rozestavěné stavby³⁴, stavbu lze uskutečnit na cizím pozemku na základě udělení práva stavby od vlastníka pozemku, které je podle současné právní úpravy předmětem zápisu. Výjimkou jsou budovy s rozestavěnými jednotkami, které jsou evidované jako rozestavěné, s tím že se bude na rozestavěné budovy zapsané do 31. 12. 2013 pohlížet jako na dokončené.³⁵

Za podstatné považují zmínit, že nemohlo dojít ve všech případech ke sjednocení pozemku a stavby, nýbrž pouze v případech, kdy v době účinnosti nového občanského zákoníku byla vlastníkem pozemku a stavby tatáž osoba.

³² § 506 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

³³ NOVOTNÁ, Monika a KAAS ZAHOROVÁ, Eva. *Stavba jako pojem občanského práva*. epravo.cz [online]. 2014. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/stavba-jako-pojem-obcanskeho-prava-96247.html>.

³⁴ Viz podkapitola 3.1.2 Předmět evidence katastru nemovitostí.

³⁵ Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Pokyny ČÚZK č. 45. Pokyny ČÚZK č.1 - č.45* [online]. 2013. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42/pokyny-45.aspx>.

Pokud se ale jednalo o rozdílné vlastnictví stavby a pozemku, na němž je stavba postavena, pak se i nadále jedná o dvě samostatné nemovitosti.

Co se týče přístupu katastru nemovitostí, v případě, kdy byla vlastníkem pozemku a stavby tatáž osoba, došlo k automatickému sloučení do jedné nemovitosti a stavba jako taková „přestala existovat“, jelikož na ní není pohlíženo jako na nemovitost v právním slova smyslu. Postavení vlastníka se ale nezmění, bude nadále disponovat s pozemkem, přičemž se tyto dispozice budou týkat zároveň staveb na něm umístěných (kromě staveb dočasných). Pokud je stavba z části zatížena věcným právem, pak ke sloučení dojde až po zániku daného věcného práva.

Za situace, kdy byl rozdílný vlastník pozemku a stavby, nedošlo k automatickému sloučení. Stavba se nestala součástí pozemku a zapsaný stav zůstal v katastru nemovitostí beze změny. Pro tyto případy přechodné ustanovení § 3056 občanského zákoníku zakládá předkupní právo. Bude-li chtít některý z vlastníků disponovat se svou stavbou nebo pozemkem, má povinnost nabídnout stavbu nebo pozemek nejprve druhému vlastníkovi k odkoupení. Nevyužije-li druhý z vlastníků své předkupní právo, toto předkupní právo nezanikne, bude zavazovat i budoucího vlastníka. Jestli bude předkupní právo využito, stavba se tak stane součástí pozemku.³⁶

Obsah katastru nemovitostí je vymezen velmi rámcově katastrálním zákonem, podrobnější úprava je obsažena v katastrální vyhlášce. V ustanovení § 4 katastrálního zákona je vymezeno, jaké údaje týkající se evidovaných nemovitostí jsou obsaženy v katastru nemovitostí. Takovými údaji jsou geometrické a polohové určení, popisné údaje, cenový údaj, údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu, údaje o právech, upozornění týkající se nemovitostí. Dále pokud jiný právní předpis stanovuje povinnosti takové údaje vyznačit v katastru nemovitostí nebo jsou pro správu katastru nemovitostí potřebná, jakož i prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (prohlášení vlastníka domu), dohody spoluvlastníků o správě nemovitostí, údaje o bodech podrobných polohových bodových polí (body využitelné pro připojení podrobného měření), místní a pomístní názvosloví (zeměpisná jména užívaná

³⁶ Ministerstvo spravedlnosti ČR. *Stavba jako součást pozemku*. Nový občanský zákoník. [online]. 2013-2015. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku>.

a zapisovaná do map a plánů) a v neposlední řadě údaje o subjektech evidovaných právních vztahů.³⁷

1.6 Příslušnost katastrálních úřadů

Jelikož je katastr nemovitostí veřejným seznamem, do kterého se zapisují údaje o nemovitostech, je podstatný pro počátek právních účinků zápisu okamžik, kdy došel návrh na zápis příslušnému správnímu orgánu, tedy katastrálnímu úřadu. Od doručení návrhu na zápis příslušnému katastrálnímu úřadu je zahájeno řízení o povolení vkladu (dále též „vkladové řízení“)³⁸ a začíná běžet lhůta 30 dnů³⁹ pro vydání rozhodnutí v souladu s ustanovením § 71 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

Věcná příslušnost správního orgánu je podle ustanovení § 10 správního řádu stanovena tak, že správní orgány jsou věcně příslušné jednat a rozhodovat ve věcech jim svěřených zákonem nebo na základě zákona. Co se týče katastrálních úřadů, pak je jejich věcná příslušnost stanovena zákonem o zeměměřičských a katastrálních orgánech, konkrétně ustanovením § 5 odst. 1 písm. a), kterým se svěřuje výkon státní správy katastru nemovitostí.

Místní příslušnost katastrálního úřadu je podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) správního řádu určena místem, kde se daná nemovitost nachází. Sídla katastrálních úřadů a územní působnost jsou stanovena v příloze č. 2 zákona o zeměměřičských a katastrálních orgánech. Seznam katastrálních úřadů a katastrálních pracovišť je uveden na internetových stránkách ČÚZK.⁴⁰ Jedná se o interaktivní seznam odkazující přímo na internetové stránky vybraného katastrálního úřadu, na kterých jsou uvedeny informace o sídle, katastrálních pracovištích, úředních dnech a úředních hodinách.

Pokud je podán návrh na zápis místně nepříslušnému katastrálnímu úřadu, pak je tento katastrální úřad povinen na základě ustanovení § 12 správního řádu usnesením postoupit věc příslušnému katastrálnímu úřadu a uvědomit o této skutečnosti navrhovatele. V případě, že má katastrální úřad, kterému byla věc postoupena za to, že není věcně nebo místně příslušný, může věc vrátit nebo

³⁷ BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-747-8703-4 s. 44-58.

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

³⁹ Podrobnější ke lhůtě pro vydání rozhodnutí v podkapitole 3.2.8 Plomba a spis.

⁴⁰ Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Seznam katastrálních úřadů a katastrálních pracovišť* [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Seznam-vsech-KU-a-KP.aspx>.

postoupit pouze se souhlasem svého nadřízeného správního orgánu, kterým je ČÚZK.

1.7 Zápisy práv do katastru nemovitostí

Práva jsou do katastru nemovitostí zapisována třemi způsoby, a to vkladem, záznamem nebo poznámkou.⁴¹ Rekodifikace právní úpravy s sebou přinesla zásadní změny v obsahu těchto pojmů, a to jak vymezení práv a skutečností, které se těmito zápisy zaznamenávají do katastru nemovitostí, tak i proces směřující k jejich provádění.

Vklad je zápis, kterým se zapisují věcná práva, práva, která byla ujednána jako věcná, a také podle nové právní úpravy nájem a pacht. Okruh věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí je stanoven taxativním výčtem v ustanovení § 11 katastrálního zákona⁴², který reflektuje taxativní výčet zapisovaných věcných práv podle občanského zákoníku, který byl rozšířen celkem o 15 nových věcných práv. Výčet těchto věcných práv tedy nelze rozšířit ani dohodou stran. Obligačně ujednaná práva jako věcná, jsou práva sjednaná s věcněprávními účinky např. zcizením nebo zatížením. Nájem a pacht nadále zůstávají závazkem, svou obligační povahu na věcněprávní nemění, ale se souhlasem vlastníka je možný jejich zápis do veřejného seznamu. Více k tomuto způsobu zápisu do katastru nemovitostí v následujících kapitolách.

Záznamem jsou zapisována práva vyhrazená pro specifické subjekty, která jsou odvozena od práva vlastnického a jsou vymezena v ustanovení § 19 katastrálního zákona. Jako příklad lze uvést zápis příslušnosti organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správu nemovitostí ve vlastnictví státu, nebo majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy. Návrh na záznam může podat osoba, která má na daném zápisu právní zájem, dále orgán veřejné

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

⁴² § 11 odst. 1 a 2 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona zní: „Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv: a) vlastnické právo, b) právo stavby, c) věcné břemeno, d) zástavní právo, e) budoucí zástavní právo, f) podzástavní právo, g) předkupní právo, h) budoucí výměnek, i) přídatné spoluvlastnictví, j) správa svěřenského fondu, k) výhrada vlastnického práva, l) výhrada práva zpětné koupě, m) výhrada práva zpětného prodeje, n) zákaz zcizení nebo zatížení, o) výhrada práva lepšího kupce, p) ujednání o koupi na zkoušku, q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, s) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.“

moci, nebo územní samosprávný celek, který osvědčil právo zapisované záznamem nebo o něm rozhodl.⁴³

Poznámka má informativní charakter, jejím smyslem je upozornit možného nabyvatele věcných práv k nemovitosti, na možné právní vady vážnoucí k dané nemovitosti. Prostřednictvím poznámky se zapisují významné informace, které souvisejí s evidovanými nemovitostmi nebo jejich vlastníky a jinými oprávněnými osobami zapsanými v katastru nemovitostí. Poznámky se rozlišují na poznámky týkající se nemovitosti, osoby⁴⁴ a na poznámky spornosti (příp. poznámky rozepře). Pro zajímavost lze zmínit to, že na základně občanského zákoníku bylo zavedeno 19 nových poznámek, katastrální zákon vymezuje tedy celkem 41 poznámek.

Zápis do katastru nemovitostí je umožněn pouze na základě písemnosti doložených v listinné nebo elektronické podobě s kvalifikovaným časovým razítkem. Díky elektronizaci katastru nemovitostí jsou na stejnou úroveň postaveny dokumenty, které mohou být předkládány jak v listinné a elektronické podobě. Součástí listiny je i geometrický plán v případě, že se zápis týká pouze části pozemku evidovaného v katastru nemovitostí. Geometrické plány je přitom možno vyhotovovat a předkládat také v podobě elektronické.⁴⁵

1.7.1 Poznámka spornosti zápisu v katastru nemovitostí

Poznámka spornosti je poznámkou k nemovitosti, která má specifickou povahu. Díky této poznámce je zajištěna ochrana vlastníků, jiných oprávněných osob a také třetích osob, které by jednaly v důvěře v zápis v katastru nemovitostí.⁴⁶ Může se jednat například o situaci, kdy se skutečný vlastník nemovitosti dozvěděl o tom, že je v katastru nemovitostí jako vlastník nemovitosti zapsán někdo jiný. V takovém případě se skutečný vlastník nemovitosti může domáhat výmazu takového zápisu u katastrálního úřadu, čemuž předchází právě

⁴³ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Praktický komentář. ISBN 978-80-759-8152-3. s. 168-169.

⁴⁴ V případě poznámky k osobě platí, že k jejímu zápisu či výmazu je oprávněn jakýkoliv katastrální úřad České republiky.

⁴⁵ § 7 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

⁴⁶ Domáhat se může (i) skutečný vlastník vůči osobě zapsané, (ii) oprávněný z věcného práva nezapsaného v katastru nemovitostí vůči vlastníkově, že jeho věcné právo existuje, a dále se může domáhat (iii) zapsaný vlastník vůči oprávněnému z věcného práva, že dané věcné právo již zaniklo nebo bylo promlčeno.

podání žádosti o zapsání poznámky spornosti⁴⁷ k dotčené nemovitosti do katastru nemovitostí a podání určovací žaloby u soudu.

Poznámka spornosti by mohla být považována za další formu zápisu do katastru nemovitostí, avšak vzhledem k jejímu systematickému zařazení k zápisu poznámky v katastrálním zákoně se podle mého názoru jedná pouze o speciální typ poznámky. Poznámka spornosti zápisu vyjadřuje situaci, kdy dotčená osoba (zejména vlastník nebo jiná oprávněná osoba z věcného břemene) tvrdí, že je sporné, komu náleží právo k nemovitosti, které je předmětem daného zápisu.

Tento staronový institut byl včleněn zpět do českého právního řádu novelou zákona o zápisech účinnou od 1. 1. 2012.⁴⁸ Předchozí právní úprava ale nevyhovovala, jelikož umožňovala neúměrně omezovat práva osob. V katastru nemovitostí bylo na základě poznámky spornosti zapsáno zpochybnění vlastnického práva osoby zapsané jako vlastník a byla podána i určovací žaloba u soudu. Řízení o určení vlastnického práva na základě podané určovací žaloby je řízením o předběžné otázce vůči řízení o povolení vkladu, což mělo dopad na problematiku přerušování řízení. Řízení o povolení návrhu na vklad, které se týkalo řízení o předběžné otázce, se zapsáním poznámky spornosti nepřerušovalo. Výjimka nastala v případě, kdy některý z účastníků vkladového řízení s nepřerušením nesouhlasil a z toho důvodu bylo vkladové řízení následně přerušeno. Vkladové řízení bylo přerušeno až do doručení pravomocného rozhodnutí soudu o podané určovací žalobě. Tato úprava byla zneužívána zjevně neopodstatněnými tzv. šikanózními žalobami, jejichž cílem bylo právě přerušování probíhajícího vkladového řízení, a to až do doručení pravomocného rozhodnutí ve věci určení vlastnického práva katastrálnímu úřadu, což mohlo trvat i několik let. V průběhu přerušování vkladového řízení byl vlastník v nakládání s předmětnou nemovitostí omezen. Nebylo-li vkladové řízení přerušeno a katastrální úřad rozhodl o povolení tohoto vkladu, přičemž soud následně rozhodl o předběžné otázce v neprospěch povoleného vkladu, katastrální úřad tento vklad a na něj navazující zápisy, které jsou v rozporu s daným rozhodnutím, vymazal.

Možnost užití poznámky spornosti, tedy možnost hájit své právo, je nyní zakotvena v obecném právním předpise, konkrétně v ustanovení

⁴⁷ Žádost by měla obsahovat minimálně označení žadatele, nemovitosti příp. nemovitostí, zápisu, kterým se žadatel cítí být dotčen, a odůvodnění dané žádosti.

⁴⁸ Zákon č. 349/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

§ 985 a § 986 občanského zákoníku, a dále je speciálně upravena v ustanovení § 24 katastrálního zákona. Jak je výše uvedeno, podle předchozí právní úpravy byla vkladová řízení zpravidla přerušována. Nyní vyznačená poznámka spornosti není sama o sobě důvodem pro přerušování vkladového řízení a nemá ani vliv na průběh vkladového řízení.⁴⁹ Z toho vyplývá, že současná právní úprava zachovala poznámku spornosti dle předchozí právní úpravy, avšak se značným posílením její ochranné funkce. Přesto, že je ustanovení § 24 katastrálního zákona nazváno „poznámka spornosti zápisu“, obsahuje nejen úpravu poznámky spornosti, ale zahrnuje i úpravu poznámky rozepře. V katastru nemovitostí je ale poznámka rozepře zapsána vždy jako poznámka spornosti.

Poznámka rozepře je obecně upravena v ustanovení § 985 občanského zákoníku, ze kterého vyplývá, že pokud není zapsaný stav ve veřejném seznamu, tedy v katastru nemovitostí, v souladu se skutečným stavem, pak se osoba, jejíž věcné právo bylo dotčeno, může domáhat odstranění tohoto nesouladu. Pro uplatnění poznámky rozepře není stanovena žádná lhůta, lze ji tedy uplatnit kdykoliv, avšak dotčená osoba musí nejprve prokázat, že své právo uplatnila u soudu⁵⁰, aby mohla být na její žádost zapsána poznámka spornosti k dotčené nemovitosti. Na tuto obecnou úpravu navazuje věta první ustanovení § 24 odst. 1 katastrálního zákona, která obecnou úpravu pouze modifikuje přímo pro problematiku katastru nemovitostí.

Poznámka rozepře slouží jako dočasné upozornění, že o věcných právech vztahujících se k dané nemovitosti rozhoduje soud. Může být uplatněna v případech, kdy došlo (i) k mimoknihovnímu vzniku (typicky vydržení)⁵¹ nebo (ii) dodatečnému odpadnutí právního důvodu vzniku práva (zánik práv, jejichž zápis do katastru nemovitostí je pouze deklaratorní např. vydržení, nabytí nemovitosti jedním z manželů do společného jmění manželů⁵² nebo nabytí

⁴⁹ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-720-1934-2. s. 270.

⁵⁰ Doložením (i) žalobního návrhu o určení existence, neexistence nebo promlčení práva s potvrzením příslušného soudu o jeho doručení, (ii) doložením stejnopisu žaloby s vyznačeným podacím razítkem příslušného soudu nebo (iii) doložením datové zprávy ve formátu ZFO, byl-li žalobní návrh podáván elektronicky. Může nastat i situace, kdy přímo soud zašle katastrálnímu úřadu oznámení o podaném žalobním návrhu, což se ale stává velmi zřídka.

⁵¹ Nevznikají zápisem do katastru nemovitostí.

⁵² V katastru nemovitostí je zapsán pouze jeden z manželů, a aby byl zapsán i druhý z manželů, je třeba souhlasného prohlášení manželů o tom, že danou nemovitost nabyli za trvání manželství. Podpisy na souhlasném prohlášení musí být úředně ověřeny, avšak jeden z manželů odepírá druhému z manželů podpis daného prohlášení. V takovém případě, se může dotčený manžel obrátit na soud s žalobou na určení, že je nemovitost ve společném jmění manželů a požádat o zápis poznámky rozepře.

nemovitosti v pozůstalostním řízení⁵³). Ve druhém případě se jedná se o případy, kdy sice bylo věcné právo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem, avšak v průběhu času došlo ke změně tohoto skutečného stavu, a již není v souladu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí.⁵⁴ Jako příklad lze uvést situaci, kdy prodejce odstoupí od kupní smlouvy a kupující neposkytne součinnost ve zpětném převodu vlastnického práva na prodejce. V takové situaci prodejce požádá o zápis poznámky spornosti k dotčené nemovitosti a podá určovací žalobu k soudu. Jestliže bylo rozhodnuto ve prospěch určovací žaloby, katastrální úřad vymaže nejen rozporovaný zápis, ale i zápisy zapsané po zápisu poznámky rozepře.⁵⁵ Provedení výmazu zápisů katastrální úřad oznámí dotčeným osobám.

Samotná poznámka spornosti je obecně upravena v ustanovení § 986 občanského zákoníku. Na tuto obecnou úpravu navazuje, jak je již výše uvedeno, speciální úprava v ustanovení § 24 katastrálního zákona. Ve větě druhé ustanovení § 24 odst. 1 katastrálního zákona je obsažena modifikace úpravy poznámky spornosti z ustanovení § 986 občanského zákoníku. Poznámka spornosti je užívána v případech, kdy došlo (i) k zápisu věcného práva bez právního důvodu (vznik věcného práva na základě absolutně neplatného právního jednání⁵⁶ či zdánlivého nebo zrušeného právního jednání⁵⁷) nebo došlo (ii) k chybnému zápisu do katastru nemovitostí. V těchto případech se dotčená osoba může domáhat výmazu zapsaného stavu a žádat o poznamenání této skutečnosti.

Katastrální úřad vymaže z katastru nemovitostí poznámku spornosti, nedoloží-li osoba, která žádala o zápis této poznámky, ve lhůtě do 2 měsíců od doručení žádosti o zápis poznámky spornosti, že své právo uplatnila u soudu prostřednictvím žaloby na určení vlastnického práva.⁵⁸ O zápis poznámky spornosti musí být požádáno ve lhůtě do 1 měsíce ode dne, kdy se o zápisu

⁵³ Na dědice přechází vlastnické právo k datu úmrtí zůstavitele, avšak v tu chvíli ještě není jasné, na kterou konkrétní osobu. V katastru nemovitostí je tak stále chybně zapsáno vlastnické právo zůstavitele. Notář jakožto soudní komisař je povinen zaslat katastrálnímu úřadu po ukončení dědického řízení potvrzení vlastnického práva příslušného dědice. Tento stav nepovažuji za závažný, jelikož nehrozí převod nemovité věci na jinou osobu, jelikož zapsanou osobou v katastru nemovitostí je stále zůstavitel. Dědici hrozí pouze újma v podobě časového odstupu mezi vznikem vlastnického práva a jeho zápisem do katastru nemovitostí.

⁵⁴ Odpadnutím právního důvodu vzniku práva (odstoupením, uplatnění relativní neplatnosti, odvolání daru apod.)

⁵⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Praktický komentář. ISBN 978-80-759-8152-3. s. 199-200.

⁵⁶ Např. zfalšování kupní smlouvy.

⁵⁷ § 24 odst. 1 věta třetí zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

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

dotčená osoba dozvěděla⁵⁹, aby účinky této poznámky působily vůči každému, kterému popíraný zápis svědčí. Pokud ovšem tato lhůta 1 měsíce uplyne, pak bude poznámka spornosti působit pouze vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž by byl v dobré víře. Podle mého názoru je tato lhůta poměrně krátká, bylo by vhodné lhůtu prodloužit, aby nastala větší vyrovnanost mezi ochranou původního vlastníka a osoby, která nabyla vlastnické právo od nevlastníka v dobré víře.

Nebyla-li dotčená osoba řádně vyrozuměna o provedení zápisu cizího věcného práva, bude lhůta prodloužena na 3 roky ode dne provedení daného sporného zápisu. Tato lhůta počne běžet ode dne provedení popíraného zápisu.⁶⁰ Z důvodové zprávy k občanskému zákoníku vyplývá, že objektivní lhůta 3 let je poměrně krátká a měla by být prodloužena alespoň na 5 let (podle inspirace z italského práva), příp. na 10 let odpovídající době stanovené pro řádné vydržení věcných práv k nemovitostem.⁶¹

Jako příklad možného užití poznámky spornosti je situace, kdy katastrální úřad povolil vklad na základě darovací smlouvy, na které byl padělaný podpis vlastníka. Po provedení vkladu zaslal katastrální úřad původnímu vlastníkovi vyrozumění o provedeném vkladu. Původní vlastník do 1 měsíce požádal o zápis poznámky spornosti a podal určovací žalobu k soudu. Následně nově zapsaný neoprávněný vlastník uzavřel kupní smlouvu s třetí osobou, která byla zapsána do katastru nemovitostí jako vlastník. Vzhledem k tomu, že v katastru nemovitostí u dotčené nemovitosti byla včas zapsána poznámka spornosti, nebyl kupující v dobré víře. Vyhoví-li soud určovací žalobě, katastrální úřad obnoví zápis původního vlastníka a vymaže všechny zápisy, které jsou v rozporu s rozhodnutím soudu o určovací žalobě.⁶²

Rozdíl mezi poznámkou spornosti a poznámkou rozepře je v důvodu, kvůli kterému je považován zapsaný stav v nesouladu se stavem skutečným. U poznámky rozepře i poznámky spornosti je třeba prokázání uplatnění práva u soudu, rozdíl je ale v okamžiku prokazování uplatnění práva. Při podávání

⁵⁹ Katastrální úřad vyrozumí každého, kdo má v katastru nemovitostí zapsáno věcné právo (vlastnické právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.) o tom, že byl proveden zápis k dané nemovitosti.

⁶⁰ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Praktický komentář. ISBN 978-80-759-8152-3. s. 201-202.

⁶¹ Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. 2012. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

⁶² Platí vyvratitelná domněnka výmazu zápisů (které jsou v rozporu s rozhodnutím soudu o určovací žalobě) z úřední povinnosti s následným vyrozumění osob, kterých se výmaz zápisu týká.

žádosti o zápis poznámky rozepře musí být současně doloženo uplatnění práva u soudu, přičemž při podávání poznámky spornosti je možné doložit uplatnění práva do 2 měsíců od podání žádosti katastrálnímu úřadu. V neposlední řadě je rozdílem to, že je podávána žádost o zápis poznámky rozepře v případech, kdy bylo původně věcné právo zapsané do katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem, avšak později se skutečný stav změnil a nastal nesoulad mezi zapsaným a skutečným stavem, naopak žádost na zápis poznámky spornosti je podávána v případech, kdy zapsaný vlastník nikdy vlastníkem nebyl.

2 Základní zásady vedení katastru nemovitostí

Se zápisem práv do evidence nemovitostí, tedy katastru nemovitostí, a zároveň i s jeho vedením souvisejí jisté zásady, na kterých je zároveň postaveno celé správní řízení. Zásady mají význam pro správnou aplikaci a výklad právních norem. Napomáhají k rychlému a spolehlivému získání podkladů pro vydání rozhodnutí správním orgánem. Jednotlivé zásady jsou vzájemně propojené a doplňují se.⁶³

V ustanovení § 2 až § 8 správního řádu jsou obsaženy obecné zásady správního řízení a výkladu jednotlivých ustanovení. Nedodržení těchto zásad správním orgánem může mít za následek vznik vady v postupu správního orgánu.

Vedle obecných zásad stojí zásady, které jsou základem pro provedení zápisu. Většina těchto zásad je obsažena v katastrálním zákoně, ale významná je současně úprava v ustanoveních § 980 až § 986 občanského zákoníku. Nejvýznamnější zásadou je zásada materiální publicity, která je podrobněji popsána v následující podkapitole. Zásada materiální publicity úzce souvisí s dalšími zásadami, kterými jsou zásada intabulační, priority (přednostní), dispoziční, legality a v neposlední řadě zásada formální publicity (veřejnosti).

2.1 Zásada materiální publicity

Zásada materiální publicity je zásada, která naplňuje a reprezentuje cíl současné právní úpravy katastru nemovitostí. Tato zásada je posílena ustanoveními § 980 až § 986, ve kterých jsou vymezena pravidla vedení veřejných seznamů, tedy katastru nemovitostí.

Zásada materiální publicity, též jako zásada dobré víry, je ochrana dobré víry toho, kdo v dobré víře vychází ze zapsaného stavu ve veřejném seznamu, tedy katastru nemovitostí, a věří, že tento stav odpovídá skutečnosti. Ustanovení § 980 odst. 1 občanského zákoníku stanovuje, že nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje (nejde pouze o věcné právo jako takové, ale i o poznámky pořadí, přednosti, a že je zapsané právo sporné, tedy o poznámku spornosti). V odstavci druhém je uvedena vyvratitelná domněnka správnosti nikoliv úplnosti zapsaného stavu, která zakládá možnost vlastníka nebo jiné osoby, která bude

⁶³ ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-755-2774-5. s. 61.

tvrdit nesprávnost zapsaného údaje⁶⁴ zpochybnit správnost údajů zapsaných v katastru nemovitostí. Může se tak stát například na základě zrušené nebo neplatné smlouvy apod.⁶⁵ Negativní vyvratitelná domněnka vyplývající z druhé věty druhého odstavce může v rámci katastru nemovitostí působit problém, jelikož z katastru nemovitostí nelze zjistit, jaká práva byla z katastru nemovitostí vymazána. Je možné pouze zjistit aktuální stav zápisů nebo stav k určitému datu v minulosti jako tzv. historický výpis, a to maximálně od konce roku 2001, kdy byl zřízen dálkový přístup k datům z katastru nemovitostí. Nelze rozlišit mezi právy vymazanými a právy, která nikdy zapsána nebyla bez dalšího šetření. Obdobu úplného výpisu z obchodního rejstříku katastr nemovitostí bohužel neposkytuje.⁶⁶ Zjištění starších dat je ale možné skrze sbírku listin a právních titulů v ní uvedených.⁶⁷

Jinými slovy je možno vyjádřit tuto zásadu, jako „co je psáno, to je dáno“ nebo naopak „co není psáno, není dáno“.⁶⁸ Vlastníkovi, který je zapsaný v katastru nemovitostí, je poskytována větší ochrana než vlastníkovi, který v katastru nemovitostí z nějakého důvodu zapsán není. Tím pádem je nabyvatel nemovitosti zákonem více chráněn, a to díky jeho dobré víře, že stav zapsaný v katastru nemovitostí odpovídá stavu skutečnému.

Ústavní soud svým náležením z roku 2011 vyjádřil názor, že ochrana dobré víry nabyvatele a ochrana vlastnického práva skutečného vlastníka musí být zachována do maximální možné míry, a pokud to není možné, výsledek musí být v souladu s představou spravedlnosti.⁶⁹

V ustanovení § 981 občanského zákoníku je pak stanoveno v souvislosti s materiální publicitou to, že má přednost to věcné právo k cizí věci, které je zapsané v katastru nemovitostí před právem, které z katastru nemovitostí není zřejmé.

⁶⁴ Zápis může zpochybnit i orgán veřejné moci, který čerpá z katastru nemovitostí podklady pro jimi vedená řízení, a tedy i ČÚZK.

⁶⁵ HOLÁSEK, Jan. *Zásada materiální publicity – více jistoty pro nabyvatele nemovitostí*. tablet.epravo.cz [online]. 2014. Dostupné z: <https://tablet.epravo.cz/04-2014/zasada-materialni-publicity/>.

⁶⁶ DOLEČEK, Marek. *Katastrální zákon a související otázky*. BusinessInfo.cz [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/cs/clanky/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi-62002.html#!&chapter=2>.

⁶⁷ Tímto způsobem se dělají tzv. právní DD (Due Diligence), tedy hloubkové prověření relevantní účelové dokumentace subjektů například obchodního vztahu.

⁶⁸ TĚGL, Petr. *Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy. č. 1, 2013. s. 28.

⁶⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11.

Na ustanovení § 980 občanského zákoníku zároveň navazuje ustanovení § 984 odst. 1 téhož zákona, podle kterého v případě nesouladu stavu zapsaného ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) a stavu skutečného: „*svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.*“ Jedná se o důsledné promítnutí zásady materiální publicity.

Aby zásada materiální publicity naplnila svou ochrannou funkci, musí být splněny tyto podmínky: rozpor mezi skutečným a zapsaným stavem, věcné právo musí být smluvně nabyté, smlouva musí být platná a písemná, právo je nabýváno úplatně, nabyvatel je v dobré víře a nejedná se o výjimku z ustanovení § 980 odst. 2 občanského zákoníku. Zásada materiální publicity nechrání jen vůči třetím osobám, ale zároveň i vůči skutečnému vlastníkovi.

Občanský zákoník zakotvuje možnost původního vlastníka nemovitosti napadnout vlastnické právo pozdějšího nabyvatele díky ustanovení § 985 a § 986 občanského zákoníku. Tato ustanovení upravují postup a podmínky pro uplatnění ochrany ve dvou odlišných situacích.

Podle ustanovení § 985 občanského zákoníku se může oprávněná osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu, ale musí prokázat, že své právo uplatnila. Na žádost této osoby pak bude tato skutečnost do veřejného seznamu zapsána. Rozhodnutí, které bylo vydáno o jejím věcném právu, působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu až po osobě, která o zápis požádala dříve. Co se týče ustanovení § 986 občanského zákoníku, může se zdát jako ustanovení § 985 občanského zákoníku, avšak zde se jedná o zápisy, ke kterým došlo v nedávné době, přičemž u ustanovení § 985 se jedná o rozpor se skutečným právním stavem a stavem zápisu v katastru nemovitostí, který byl učiněn již v dřívější době. Například, pokud nějaká osoba vydržela věcné břemeno např. služebnost průchodu, ale toto právo nebylo zapsáno do katastru nemovitostí, pak pro třetí osoby platí, jako by toto právo neexistovalo, jelikož vycházejí se stavu zapsaného v katastru nemovitostí a spoléhají na jeho pravdivost a úplnost, a jsou-li v dobré víře, pak nemovitost koupí nezatíženou a věcné břemeno by zaniklo. Pak by bylo možné se domáhat odstranění nesouladu

určovací žalobou u soudu a poznámkou rozepře o existenci věcného práva zapisovanou v katastru nemovitostí u dotčené nemovitosti.⁷⁰

Ustanovení § 986 odst. 1 občanského zákoníku říká: „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.“ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku uvádí pouze následující: „Právní pravidla sledující jednak zajištění souladu mezi zapsaným a skutečným právním stavem, jednak ochranu osob nabývajících v dobré víře věcná práva podle zapsaného stavu i osob dotčených v jejich právech vadnými nebo nesprávnými zápisy.“⁷¹

Ustanovení § 986 občanského zákoníku slouží k ochraně práv skutečného vlastníka proti zápisům v katastru nemovitostí tím, že se může domáhat výmazu. V prvé řadě musí požádat o zápis poznámky spornosti.⁷²

Zakotvení dnešního pojetí této zásady probíhal poměrně dlouhou dobu. V zákoně č. 141/1950 Sb., občanský zákoník došlo k odklonění od původního pojetí zásady materiální publicity, což převzal i následující občanský zákoník z roku 1964. Zákon o zápisech vycházel z vyvratitelné domněnky, že je zapsaný stav v katastru nemovitostí v souladu se stavem skutečným.⁷³ Jediný reálný význam tohoto pojetí zásady materiální publicity je pouze pro institut vydržení. Podle judikatury Nejvyššího soudu nebylo možné nabýt vlastnictví nemovité věci od neoprávněného, přestože byl zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník. Osoba, která byla v dobré víře, nabyla pouze oprávněnou držbu k dané nemovitosti. Z toho vyplývá nedostatečná ochrana osob, které byly v dobré víře. Toto pojetí zásady je charakterizováno i jako zásada dobré víry bez materiální publicity.⁷⁴ Významná změna v pojetí této zásady je spojena s nálezem Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11, který se k problematice nabývání

⁷⁰ BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník – nejdůležitější změny*. 1. vydání. Nakladatelství ANAG, 2013. ISBN 978-80-726-3819-2. s. 132-133.

⁷¹ Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. 2012. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

⁷² Viz podkapitola 1.7.1 Poznámka spornosti zápisu v katastru nemovitostí.

⁷³ VRCHA, Pavel, *Princip materiální publicity v katastru nemovitostí před a po 31. 12. 2013*. Pavel Vrcha, soudce NS ČR. [online]. 2014. Dostupné z: <https://vrcha.webnode.cz/news/princip-materialni-publicity-v-katastru-nemovitosti-pred-a-po-31-12-2013-/>.

⁷⁴ FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*. Praha: Eva Rozkotová Publishing, 2014. ISBN 978-80-874-8819-5. s. 169.

vlastnického práva postavil takto: „*Osoby, jimž dobrá víra svědčí, totiž nenesou žádný díl odpovědnosti za neplatnost smlouvy uzavřené mezi právními předchůdci a s ohledem na svou dobrou víru mohly v mezidobí nemalým způsobem zhodnotit inkriminované nemovitosti. Osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence, musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana.*“ Ústavní soud svůj názor znovu vyjádřil i v nálezu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/2012, ve kterém Ústavní soud zdůrazňuje fakt, že bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovité věci před účinností nové právní úpravy v novém občanském zákoníku od nevlastníka na základě dobré víry nabyvatele v zapsaný stav v katastru nemovitostí. Těmito nálezy došlo k vytěsnění dosavadních rozhodnutí Nejvyššího soudu, která popírala nabytí vlastnického práva od neoprávněného nabyvatelem, který byl v dobré víře.

Výše uvedený názor Ústavního soudu byl převzat do občanského zákoníku, a došlo tak k návratu k původnímu pojetí zásady materiální publicity, čímž se upevnilo postavení nabyvatelů, kteří nabyli nemovitost v dobré víře a za úplatu.⁷⁵ Nabyvatel, který za nemovitou věc dal protiplnění⁷⁶, neměl z nabytí pouze čistý prospěch, a proto požívá větší ochrany. V případě, kdy došlo k bezúplatnému plnění, má přednost ochrana vlastníka před ochranou nabyvatele věcného práva, i přes to, že tento jednal v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí. Podle přechodného ustanovení § 3064 občanského zákoníku se princip materiální publicity uplatní v plné míře vzhledem k právům zapsaným v katastru nemovitostí až po uplynutí jednoho roku po nabytí účinnosti občanského zákoníku, tedy od 1. 1. 2015.⁷⁷ V přechodném období mezi 1. 1. 2014 a 1. 1. 2015 měl každý možnost zjistit, zda mu náleží nějaká práva k nemovité věci a případně možnost tato práva zapsat do katastru nemovitostí nebo alespoň zjistit, zda jsou veškeré údaje o osobě nebo nemovitosti v katastru nemovitostí zapsány správně a úplně.

⁷⁵ KRAFT, Martin. *Právo nemovitostí po rekodifikaci – materiální publicita zápisů v katastru nemovitostí*. Právní rozhledy [online]. č. 15-16. 2014. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7ge2v6mjwl5zv6njugy&groupIndex=14&rowIndex=0>.

⁷⁶ Nemusí se jednat pouze o finanční protiplnění, ale i například o prominutí dluhu, poskytnutí výhody apod.

⁷⁷ HOLÁSEK, Jan. *Zásada materiální publicity – více jistoty pro nabyvatele nemovitostí*. *tablet.epravo.cz* [online]. 2014. Dostupné z: <https://tablet.epravo.cz/04-2014/zasada-materialni-publicity/>.

2.2 Zásada intabulační

První zakotvení intabulační zásady bylo Všeobecným občanským zákoníkem z roku 1811 tzv. ABGB.⁷⁸ Zákonem č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (knihovní zákon), byl zaveden konstitutivní účinek vkladu, kterým se nemovitosti nabývaly, převáděly, omezovaly a rušily. Tato úprava se uplatnila jen do roku 1950, kdy zákon č. 151/1950 Sb., občanský zákoník upustil od zásady intabulační, což převzal i občanský zákoník z roku 1964. Došlo tedy k zavedení nabývání práv přímo na základě platných smluv a vklad do pozemkových knih měl pouze deklaratorní účinek.⁷⁹ Intabulační princip byl znovu zaveden až zákonem o zápisech. Podle tohoto zákona se do nově vzniklého katastru nemovitostí zapisovalo vkladem vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.⁸⁰

Zásada intabulační je úzce související zásada s výše uvedenou zásadou materiální publicity. Tato zásada je tzv. právotvorná, konstitutivní nebo také vkladová (je uplatněna pouze v rámci vkladu). Je obsažena v ustanovení § 6 katastrálního zákona a spočívá ve dvoufázovosti smluvního nabývání práva. Konstitutivní právní účinky jsou tam, kde právo vzniklo, změnilo se nebo zaniklo na základě právního důvodu, kterým je smlouva. Právní důvod, spolu s následovným vkladem práva vyvolá existenci tohoto práva, jelikož pouze zapsané právo v katastru nemovitostí existuje.

Podle intabulační zásady judikoval Nejvyšší soud následující: *„Nabývání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí je dvoufázové; jeho esenciálním předpokladem je vznik závazkově právního vztahu (např. prostřednictvím uzavřené kupní smlouvy, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem z prodávajícího do vlastnictví kupujícího za dohodnutou kupní cenu) s právními účinky inter partes, kdy k nabytí vlastnického práva k takto smluvně převáděnému nemovitému*

⁷⁸ Státní správa zeměměřičství a katastru. *Stručná historie pozemkových evidencí*. [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

⁷⁹ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-720-1934-2. s. 17.

⁸⁰ § 2 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve spojení s § 1 odst. 1 téhož zákona.

majetku a tedy k dovršení věcně právních účinků erga omnes, je zapotřebí vkladu tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí.“⁸¹

Podle nové právní úpravy se vkladem zapisují do katastru nemovitostí i nájem, pacht a výlučně všechna věcná práva, která jsou vymezena v ustanovení § 11 katastrálního zákona, jako tomu bylo u pozemkových knih.⁸² Jedná se o přínosnou změnu, neboť odpadnou případné spory o to, jaký způsob zápisu, zda vklad nebo záznam, se má pro daný případ použít.⁸³ Z toho vyplývá, že se vkladem zapisují nejen práva k nemovitostem vzniklá smlouvou, jejichž zápis má konstitutivní charakter, ale i práva, jejichž zápis do katastru nemovitostí má pouze účinek deklaratorní. Těmito právy jsou práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním. V rámci vkladového řízení budou listiny, na jejichž základě budou prováděny zápisy do katastru nemovitostí, podrobeny důkladnější kontrole.⁸⁴

2.3 Zásada priority

Tato zásada priority, přednosti, nebo také pořadí, která byla dříve užívána jen formálně, upravuje to, v jakém pořadí se provádějí zápisy do katastru nemovitostí.⁸⁵ Spočívá v tom, že právo, které bylo podáno dříve, má lepší pořadí. Jedná se zde o jistou motivaci toho, kdo chce mít lepší pořadí, má konat co nejdříve.

Občanskoprávní základ této zásady je obsažen v ustanovení § 982 odst. 1 občanského zákoníku: „*Pro pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí.*“. Tato zásada je dále konkretizována v ustanovení § 9 odst. 2 katastrálního zákona, ve kterém je stanoveno, že se pořadí zápisů řídí okamžikem, ve kterém byl doručen návrh na zápis práva do katastru nemovitostí katastrálnímu úřadu, a tímto okamžikem nastávají také právní účinky

⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010.

⁸² ŠOURKOVÁ, Martina. *Katastr nemovitostí v novém*. epravo.cz [online]. 2013. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-92356.html>.

⁸³ Např. zřízení věcného břemene doživotního užívání nemovitosti mohlo být do katastru nemovitostí České republiky zapsáno jak vkladem, tak záznamem. Záleželo na tom, zda vniklo rozhodnutím soudu v rámci dědického řízení nebo se jednalo o projev vůle, písemnou smlouvou.

⁸⁴ Např. věcná břemena, předkupní právo, výmaz zástavního práva, které zaniklo se zánikem pohledávky apod.

⁸⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-755-2774-5, s. 62.

zápisu (tzn. zpětně). Pro posouzení dobré víry, je podstatný právě okamžik právních účinků.⁸⁶

Pořadí zápisu je specifikováno velmi konkrétně, jelikož se zde uplatní časová specifikace v souladu s ustanovením § 145 správního řádu na den, hodinu i minutu. Časový údaj je zajištěn tzv. plombou⁸⁷, která je vyznačena u dotčených nemovitostí.⁸⁸ Podstatou zásady priority je, že každá nemovitá věc má svou vlastní pomyslnou frontu zápisů v pořadí, v jakém byly doručeny katastrálnímu úřadu. U pořadí nezáleží na tom, zda se jedná o zápis vkladem, záznamem, poznámkou, nebo zda má deklaratorní či konstitutivní účinky.

Jedná-li se o věcné právo, které nepodléhalo podle staré právní úpravy zápisu do katastru nemovitostí, nastaly účinky přednosti zapsaných věcných práv podle ustanovení § 981 občanského zákoníku a účinky pořadí věcných práv podle ustanovení § 982 odst. 1 občanského zákoníku až k 1. 1. 2018.⁸⁹

Návrh na zápis, který došel na podatelnu katastrálního úřadu později, bude zapsán až po skončení řízení o předchozím zápise, což vyjádřil i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí z roku 2013: „*K zachování zásady priority, jimiž se zápisy do katastru nemovitostí řídí, napomáhá plomba vyznačená na příslušném listu vlastnictví jako signál toho, že o nově došlém návrhu nebo podnětu lze jednat nebo rozhodovat teprve tehdy, až bude věc označena plombou vyřízena.*“⁹⁰

Dojde-li k souběhu návrhů, pak platí, že má lepší pořadí ten návrh, který byl podán k poštovní přepravě dříve, dojde-li k pochybnostem, má přednost návrh podaný osobně. V případě, že nelze určit pořadí ani podle uvedených pravidel, pak se určí losem.⁹¹ Pravidlo se užije téměř ve všech případech. Například, když vlastník souběžně převádí vlastnické právo ke stejné nemovitosti na základě různých smluv různým osobám, pak bude vyhověno pouze prvnímu návrhu na vklad a vklad bude povolen s tím, že další návrh bude zamítnut. Mohou nastat situace, kdy dojde k souběhu návrhů, které budou mít stejné pořadí. Je tomu tak např. v případech kdy je nemovitost dána do zástavy souběžně více osobám a návrhy na vklad byly doručeny ve stejný okamžik, pak budou mít stejné pořadí.

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

⁸⁷ Plombou se v katastru nemovitostí rozumí informace u nemovitosti, že jsou práva k ní dotčena změnou, je zároveň pojistkou pro zajištění časového pořadí zápisů. Vyznačuje se jako velké písmeno „P“.

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

⁸⁹ § 3065 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 4. 2013, sp. zn. 9 Aps 11/2012.

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

V těchto případech se pravidlo upravené v ustanovení § 145 odst. 2 správního řádu, podle kterého by bylo zastaveno řízení o návrzích s horším pořadím v případě vyhovění prvnímu návrhu, neuplatní.⁹²

2.4 Zásada dispoziční

Dispoziční zásada, nebo také zásada volnosti, dává možnost účastníkům řízení disponovat nejen s řízením, ale i s jeho předmětem.⁹³ Tato zásada ovládá řízení o povolení vkladu. Zásada dispoziční se však neuplatní u zápisů práv k osobám, ale pouze k nemovitostem.

Vkladové řízení je zahájeno doručením nebo podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu katastrálnímu úřadu. Tento návrh musí být podáván na zákonem stanoveném formuláři. Formulář je stanoven katastrální vyhláškou. Další náležitosti podání jsou vymezeny v ustanoveních § 14 a § 15 katastrálního zákona, což částečně dispoziční zásadu prolamuje.

Katastrální úřad nemůže rozhodovat o zápise jiného práva než uvedeném na návrhu o povolení vkladu, je tedy vázán obsahem daného návrhu.⁹⁴ Podle ustanovení § 14 odst. 2 katastrálního zákona může být řízení o povolení vkladu zahájeno také tehdy, jestliže bylo doručeno příslušnému katastrálnímu úřadu rozhodnutí nebo potvrzení o právu od soudu (nelze opomenout ani notáře jakožto soudního komisaře) či soudního exekutora, které se zapisuje do katastru nemovitostí vkladem.

Zásada dispoziční se projevuje možností disponovat s předmětem řízení, možností zúžit (vzít částečně zpět) předmět své žádosti obsažené v návrhu⁹⁵, vzetí návrhu zpět⁹⁶ (např. v případě, kdy by byl návrh na zahájení řízení o povolení vkladu zamítnut pro neodstranitelné vady, v první řadě by katastrální úřad vyrozuměl účastníky vkladového řízení o možnosti seznámení se s podklady a o možnosti vzít návrh na zahájení řízení o povolení vkladu zpět, aby mohl ihned

⁹² BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1, s. 34-37.

⁹³ § 44 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁴ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. ISBN 978-80-747-8935-9. s. 202-203.

⁹⁵ § 16 odst. 3 a ustanovení § 45 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁶ HAFNER, Jakub. *Zpětvzetí návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí*. Právní prostor [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/ht-zpetvzeti-navrhu-na-vklad-prava-do-katastru-nemovitosti>.

navrhovatel podat opravený návrh)⁹⁷ či možností požádat o přerušení řízení.⁹⁸ Důležité je ale zmínit to, že podaný návrh na zahájení řízení o povolení vkladu (dále také „návrh na vklad“ nebo „návrh na zahájení vkladového řízení“) nelze dodatečně upravovat. Rozšiřovat již podaný návrh na vklad o více práv není možné, jednalo by se tak o nový návrh na vklad.

2.5 Zásada legality

Zásada legality, zákonnosti, úzce souvisí s přezkumnou činností⁹⁹ katastrálních úřadů. Rozsah přezkumné činnosti katastrálních úřadů je vymezen v ustanovení § 17 katastrálního zákona, jedná se o tzv. vkladový test. Při přezkumné činnosti je rozlišováno, zda se jedná o listinu veřejnou či soukromou. Je zároveň stanoveno, jakých hledisek se musí katastrální úřad držet, nesmí přezkoumávat listiny nad rámec svých pravomocí (pouze v rozsahu stanoveném zákonem) a zároveň nesmí nic opomenout.

Katastrální úřad v rámci vkladového řízení zkoumá, zda soukromá listina, na jejímž základě má být proveden zápis, (i) splňuje náležitosti pro zápis do katastru nemovitostí, (ii) odůvodňuje návrh na vklad, (iii) zkoumá, zda bylo právní jednání učiněno v předepsané formě, (iv) zda není účastník vkladového řízení omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s předmětnou nemovitostí, (v) zda byl k právnímu jednání účastníka vkladového řízení udělen souhlas podle jiného právního předpisu, (vi) zda z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru nemovitostí není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné a (vii) zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí.¹⁰⁰

Přezkum veřejné listiny je oproti přezkumu listiny soukromé omezen. Katastrální úřad rozlišuje přezkum podle toho, zda se jedná o veřejnou listinu o právním jednání nebo zda se jedná o soudní rozhodnutí. U veřejné listiny je zkoumáno, zda (i) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí, (ii) zda její obsah odůvodňuje návrh na vklad a (iii) zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí. Jde-li o veřejnou listinu o právním jednání, katastrální úřad zkoumá také, zda v době podání návrhu na vklad není

⁹⁷ § 16 odst. 2 a ustanovení § 45 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁸ § 45 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁹ Viz podkapitola 3.3 Přezkumná činnost katastrálního úřadu.

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

účastník vkladového řízení omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, která je předmětem právního jednání. U rozhodnutí soudu katastrální úřad zkoumá pouze, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí, a zda je závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru nemovitostí zapsáno.¹⁰¹

Přezkum soukromé i veřejné vkladové listiny je prováděn k okamžiku podání návrhu na vklad nebo k okamžiku doručení rozhodnutí nebo potvrzení o právu soudu nebo soudního exekutora.¹⁰²

Smyslem přezkumu katastrálním úřadem je zajištění pravdivosti a úplnosti zapisovaných údajů.¹⁰³ Trpí-li podání vadami nebo nemá-li předepsané náležitosti, katastrální úřad pomůže účastníkům vkladového řízení dané nedostatky odstranit nebo je k odstranění vyzve, pokud jsou tyto nedostatky odstranitelné. Katastrální úřad k odstranění nedostatkům poskytne účastníkům vkladového řízení přiměřenou lhůtu.¹⁰⁴

2.6 Zásada formální publicity

Jinak nazývána také jako zásada veřejnosti, je předpokladem pro materiální publicity.¹⁰⁵ V katastrálním zákoně je upravena v ustanovení § 52, na základě kterého je každý oprávněn do katastru nemovitostí nahlížet, pořizovat z něj opisy, výpisy či náčrty pro svou potřebu a získávat údaje z něj i ze sbírky listin.¹⁰⁶ Z ustanovení § 9 katastrálního zákona vyplývá právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin, což je umožněno na webových stránkách ČÚZK.¹⁰⁷ Z těchto webových stránek je možné získávat za úplaty údaje pomocí dálkového přístupu.¹⁰⁸ Pokud je proveden zápis do katastru nemovitostí, pak se

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

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

¹⁰³ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-720-1934-2. s. 128

¹⁰⁴ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Praktický komentář. ISBN 978-80-759-8152-3. s. 157.

¹⁰⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Právo prakticky. ISBN 978-80-755-2774-5, s. 62.

¹⁰⁶ Viz podkapitola 1.4 Funkce katastru nemovitostí.

¹⁰⁷ <https://www.cuzk.cz/>.

¹⁰⁸ § 55 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

má za to, že všichni vědí, jaký je stav zápisů. Nikoho neznalost zápisu neomlouvá.¹⁰⁹

Existují výjimky údajů, které poskytovány nejsou. Takové údaje jsou obsaženy v ustanovení § 52 odst. 2 katastrálního zákona: „Získávat údaje z katastru formou nahlížení nelze z přehledu vlastnictví na území České republiky, ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí.“

¹⁰⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-755-2774-5, s. 62.

3 Vkladové řízení

3.1 Vklad do katastru nemovitostí

Jednou z forem zápisů do katastru nemovitostí je vklad. Postup zapisování vkladem se řídí zásadami katastru nemovitostí. Hlavní funkcí vkladu je naplnění intabulační zásady, jelikož až zapsáním práva do katastru nemovitostí vznikají, je zde ovšem i výjimka, kdy některá práva vznikají i bez ohledu na jejich zápis, který má v tomto případě pouze deklaratorní účinky. Další zásadou, která je naplněna vkladem práva, je zásada dispoziční.

Pořadí zápisů do katastru nemovitostí je řízeno zásadou priority. Přezkum návrhu na povolení vkladu probíhá na základě toho, zda je návrh na vklad věcně správný a v souladu se zákonem, a to na základě zásady legality, která má dále význam i pro vedení katastru nemovitostí.

3.1.1 Pojem vklad

Termín vklad byl v souvislosti s evidencí nemovitostí poprvé použit v ABGB, tedy ve Všeobecném občanském zákoníku z roku 1811, kdy byla zároveň zavedena intabulační zásada.¹¹⁰

S novou úpravou katastrálního zákona s účinností k 1. 1. 2014 nastaly změny i v rámci vkladu do katastru nemovitostí, a to především rozšířením katalogu zapisovaných práv do katastru nemovitostí vkladem a možnost zahájení vkladového řízení bez podání návrhu na vklad.

Vklad je úkon katastrálního úřadu, který má nyní konstitutivní (pokud právo vzniká na základě smlouvy) a deklaratorní účinky (pokud právo vzniká jinak než na základě smlouvy např. rozhodnutí orgánu veřejné moci). Vklad se provádí zápisem na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení do katastrálního operátu¹¹¹, ve kterém je uspořádán obsah katastru nemovitostí podle katastrálních území¹¹², na základě pravomocného rozhodnutí o povolení.

Katastrální zákon svou účinností k 1. 1. 2014 přinesl nové změny např. rozšíření katalogu práv zapisovaných vkladem, díky kterým se návrh zahájení řízení o povolení vkladu stal podle statistik katastrálních úřadů nejčastějším

¹¹⁰ Viz podkapitola 2.2 Zásada intabulační.

¹¹¹ V katastrálních operátech je uspořádán obsah katastru nemovitostí.

¹¹² Technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru nemovitostí společně evidovaný soubor nemovitostí.

a nejdůležitějším řízením, které je katastrálním úřadem vedeno. Katastrální úřady obdržely v roce 2014 o 53 % více podání než v roce 2013, což je přes 1 milion návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu.¹¹³ Oproti roku 2017 klesl počet návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu v roce 2018 o 5,4 %, kdy počet dosáhl přesně 931 662 návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu.¹¹⁴ Vklad v mnoha případech díky nové právní úpravě nahradil zápis záznamem, což s sebou přináší větší administrativní nároky, jelikož záznam byl jednodušší a rychlejší formou zápisu.

3.1.2 Předmět evidence katastru nemovitostí

Jak je již výše zmíněno, je vklad jedním ze tří forem zápisů do katastru nemovitostí, kterým se zapisují věcná práva, práva, která byla ujednaná jako věcná, nájem a pacht.¹¹⁵ Zápisem je zapisován vznik, změna, promlčení nebo zánik uvedených práv. Dále se zapisuje také uznání či neuznání práv, pokud má být změněn zápis v důsledku těchto změn.¹¹⁶ Tato práva úzce souvisejí s předmětem evidence katastru nemovitostí. Předmět evidence katastru nemovitostí je vymezen v ustanovení § 3 katastrálního zákona.

Jak již bylo zmíněno v podkapitole 1.5 Předmět a obsah katastru nemovitostí, od účinnosti katastrálního zákona se v katastru nemovitostí evidují pozemky v podobě parcel, budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby. Dále se evidují 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. Evidují se také jednotky, vymezené podle občanského zákoníku a jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů. Podle současné právní úpravy také právo stavby a dále nemovitosti, o kterých tak stanovil zvláštní právní předpis.¹¹⁷ Nemovitosti zapisované do katastru nemovitostí dle zvláštního právního předpisu jsou v současné době pouze vodní díla uvedená v ustanovení

¹¹³ Výroční zpráva ČÚZK za rok 2014. s. 4. [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/getattachment/a72bc68f-21fe-4aa9-b0c3-c295e20067a6/2014.aspx>.

¹¹⁴ Výroční zpráva ČÚZK za rok 2018. s. 3. [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/getattachment/bda34c5d-4408-4711-aed4-a7f04e9a351d/Vyrocní-souhrnna-resortní-zprava-za-rok-2018.aspx>.

¹¹⁵ Viz podkapitola 3.2.1 Předmět vkladového řízení.

¹¹⁶ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 41.

¹¹⁷ § 3 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

§ 20 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vodách“).

V návaznosti na novou definici nemovité věci v občanském zákoníku je vymezen předmět evidence katastru nemovitostí odlišným způsobem. Předmětem evidence nejsou rozestavěné stavby (rozestavěné stavby není třeba evidovat, jelikož se stanou součástí pozemku nebo práva stavby), rozestavěné jednotky (budou evidovány jen jako způsob využití, bude na ně pohlíženo jako existující a dokončené) a podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Evidence těchto staveb není možná kvůli jejich technické a administrativní neproveditelnosti.

V důvodové zprávě ke katastrálnímu zákonu je obsažené také vyjádření ke změnám předmětu evidence, a to následujícím způsobem: *„Potřeba evidovat nadále pozemky a dosud evidované stavby budov, které se nestaly součástí pozemku, je zřejmá. Jako potřebná se jeví i potřeba evidovat i dočasné stavby, které podle definice v občanském zákoníku nejsou součástí pozemku, na kterém se stavba postavena. [...] Zjevná je i potřeba evidovat nadále byty a nebytové prostory vymezené jaké jednotky, neboť ty se nestanou součástí pozemku a budou samostatným předmětem právních vztahů. [...] Nezbytné je rovněž jako nemovitost evidovat právo stavby, protože lze předpokládat, že jeho součástí bude stavba postavená na základě tohoto práva k pozemku a toto právo je na rozdíl od většiny věcných práv obchodovatelné. Naopak přestává mít smysl evidence rozestavěných budov, neboť ty se stanou v naprosté většině součástí pozemku nebo práva stavby. Smyslu bude postrádat i zvláštní evidence rozestavěných jednotek, neboť ty ve smyslu nového občanského zákoníku budou jednotkami existujícími ve stejném režimu jako jednotky dokončené.“¹¹⁸*

Výše uvedené předměty evidence katastru nemovitostí je třeba blíže vymežit. Předmětem evidence by měly být všechny **pozemky** nacházející se na území České republiky, jsou to části zemského povrchu oddělené od sousedních částí hranicemi. Těmito hranicemi jsou hranice územní jednotky¹¹⁹ nebo hranice katastrálního území, hranice vlastnické, hranice, která je stanovena regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, dále hranice jiného

¹¹⁸ Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. *Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.* [online]. 2012. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>.

¹¹⁹ Pojem označující celek nějakého území, který má něco společného. Základní územní jednotkou je území obce nebo vojenského újezdu, v případě, je-li obec členěna, pak je to území městského obvodu nebo městské části.

práva podle ustanovení § 19 katastrálního zákona, hranice rozsahu zástavního práva, nebo hranice rozsahu práva stavby, hranice druhů pozemku, případně je hranicí i rozhraní způsobu využití pozemků.

Parcelou se rozumí geometricky a polohově určený (jeho tvar a poloha na zemském povrchu) pozemek, který je zároveň zobrazen v katastrální mapě a je označen parcelním číslem. **Stavební parcela** je pozemek, který je evidován jako zastavěná plocha a nádvoří (druh pozemku)¹²⁰, kdy lze jako zastavěnou plochu a nádvoří evidovat v katastru nemovitostí pouze pozemek, na kterém je postavena budova spolu s nádvořím, a dále pozemek, na kterém se nachází společný dvůr, zbořeníště nebo vodní dílo.¹²¹ **Pozemková parcela** není parcelou stavební. U stavebních parcel se připojuje zkratka St. za účelem odlišení od parcel pozemkových. Pozemkové parcely, jsou parcely evidované s druhem pozemku, kterým je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travnaté porosty, lesní pozemky, vodní plochy a ostatní plochy. Některé pozemkové parcely lze dále označit specifitěji jako zemědělské parcely, těmi jsou orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, a trvalé travnaté porosty. Zemědělské a lesní pozemky, které jsou sloučeny do větších půdních celků, jejichž hranice v terénu není vymezena, jsou vedeny v katastru nemovitostí jednodušším způsobem, kdy je využito údajů z bývalých pozemkových evidencí.¹²²

Budova je dalším předmětem evidence, který je definován jako nadzemní stavba spojená s pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Budově je přiděleno číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby. Budovy, které nejsou z nějakého důvodu součástí pozemku, jsou samostatným předmětem evidence katastru nemovitostí.

Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu zdůrazňuje potřebu evidovat nejen výše uvedené, ale i **stavby dočasné**, které nejsou součástí pozemku podle definice obsažené v občanském zákoníku, i když patří vlastníku pozemku, na kterém je dočasná stavba postavena, což je vlastně výjimka ze zásady *superficies solo cedit*. Dočasné stavbě se přiděluje číslo popisné nebo evidenční. Diskutabilní je upřesnění toho, co je vlastně stavbou dočasnou, občanský zákoník

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

¹²¹ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-720-1934-2. s. 44-45.

¹²² DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, ISBN 978-80-747-8935-9. s. 199.

totiž tento institut nedefinuje. Jedná se o otázku, co je kritériem dočasnosti, což je často projednáváno v komentářové literatuře. Jednoznačné je, že definice o dočasné stavbě z ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) nehraje žádnou roli. Pokud tedy nelze brát v potaz veřejnoprávní kritérium, pak je třeba užít kritérium soukromoprávní. Část autorů se přiklání k takzvanému hledisku obvyklosti, kdy je třeba za dočasnou stavbu považovat stavbu, která je na základě stavebního povolení zřízena na omezenou dobu.¹²³ Největší názorový proud tedy inklinuje k objektivnímu hledisku, což znamená, že dočasná stavba je posuzována podle jejího stavebně technického resp. účelového určení. Pod tímto hlediskem si můžeme představit například stavby pro dočasné ubytování dělníků, sezónní stánky, stavby za účelem koncertu a podobně. Přímo z takové stavby vyplývá tedy její dočasnost.¹²⁴

Jak je uvedeno výše, jsou předmětem evidence katastru nemovitostí mimo jiné i nemovitosti, o nichž tak stanoví jiný právní předpis. Takovým právním předpisem je pouze zákon o vodách. Tento zákon stanovuje, že se do katastru nemovitostí zapisují **vodní díla** v podobě přehrad, hrází, jezů, staveb, které se zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, a to za plavebním účelem. Dále se do katastru nemovitostí zapisují stavby k využití vodní energie a stavby odkališť¹²⁵, pokud jsou spojené se zemí pevným základem. Podrobnosti vymezení těchto vodních děl jsou obsaženy ve vyhlášce č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Další podrobnosti stanovuje Ministerstvo zemědělství v dohodě s ČÚZK a také katastrální vyhláška. Do katastru nemovitostí se nezapisují všechna vodní díla, nýbrž pouze ta, která jsou spojena se zemí pevným základem.¹²⁶ Dle předchozí právní úpravy byla vodní díla upravena v režimu drobných staveb. S účinností katastrální vyhlášky došlo k zavedení povinnosti evidence stanovených vodních děl. Vodní díla, která vznikla před účinností této

¹²³ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 16.

¹²⁴ TĚGL, Petr. *Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – II*. Právní prostor [online]. 2015. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>.

¹²⁵ Stavba odkaliště je podle ustanovení § 2 písm. f) vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů stavba hrázového typu

¹²⁶ KNAPOVÁ, Lenka. *Vodní díla v katastru nemovitostí*. epravo.cz [online]. 2019. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vodni-dila-v-katastru-nemovitosti-110067.html>.

vyhlášky, byla rozdělena do určitých kategorií. Podle kategorie¹²⁷ pak musel vlastník vodního díla do 1. 1. 2011 předložit katastrálnímu úřadu podklady, které jsou potřebné k zapsání vodního díla do katastru nemovitostí.¹²⁸ Další kategorie vodních děl musejí být zapsány do katastru nemovitostí nejpozději do 1. 1. 2021.¹²⁹

Důležitou zmínkou je, že evidenci nepodléhají takzvané **drobné stavby**, které jsou stavbou s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² 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 m² a výška 5 m. Za drobnou stavbu není považována garáž, sklad hořlavin a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla.¹³⁰

3.2 Vkladové řízení

Katastrální zákon výslovně neuvádí, jaký právní předpis upravuje řízení o povolení vkladu. Vkladové řízení je proces, který směřuje k povolení a provedení vkladu do katastru nemovitostí. Z povahy tohoto řízení plyne, že se jedná o druh správního řízení upraveného ve správním řádu. Stěžejním právním předpisem je však právě katastrální zákon, který obsahuje speciální pravidla pro postup katastrálního úřadu ve vkladovém řízení. Obecný právní předpis, správní řád, se uplatní v situacích, kdy katastrální zákon neupravuje speciální pravidla pro dané řízení.¹³¹ Katastrální úřad při rozhodování ve vkladovém řízení vystupuje jako orgán veřejné moci, tedy správní orgán.¹³²

¹²⁷ Určování kategorií je upraveno vodním zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 471/2001 Sb., o technickobezpečnostním dohledu nad vodními díly, ve znění vyhlášky č. 255/2010 Sb., kterou se mění vyhláška č. 471/2001 Sb., o technickobezpečnostním dohledu nad vodními díly.

¹²⁸ Závěrečná a přechodná ustanovení bod 7. zákona č. 20/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁹ Přechodná ustanovení bod 1. zákona č. 181/2008 Sb., kterým se mění zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

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

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

¹³² JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 97880-720-1934-2. s. 105.

Mezi veřejným a soukromým právem je značně tenká hranice, která je vyjádřena v rámci povolování vkladu do katastru nemovitostí tím, že jsou veškerá práva zapisovaná do katastru nemovitostí upravena primárně v občanském zákoníku.

3.2.1 Předmět vkladového řízení

Jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách, v ustanovení § 11 katastrálního zákona je obsažen taxativní výčet práv, která jsou předmětem vkladového řízení. Vznik, změnu, zánik, promlčení nebo uznání existence příp. neexistence těchto práv je třeba zapsat do katastru nemovitostí právě prostřednictvím vkladu.

Zápis promlčení práva je v katastrálním zákoně upraven nově. Mimo zákonem stanovené výjimky se promlčují všechna majetková práva. Pokud tedy není v občanském zákoníku o majetkovém právu výslovně uvedeno, že se nepromlčuje, pak promlčení podléhá. Nepromlčuje se např. podle ustanovení § 614 občanského zákoníku právo vlastnické, právo na zřízení nezbytné cesty¹³³, právo domáhat se rozdělení společné věci¹³⁴ a právo na vykoupení reálného břemene¹³⁵. Z ustanovení § 631 občanského zákoníku plyne, že věcné právo zapsané v katastru nemovitostí se promlčí za deset let ode dne, kdy mohlo být vykonáno poprvé¹³⁶ (od okamžiku, kdy se oprávněná osoba dozvěděla nebo mohla a měla dozvědět o okolnostech, které jsou rozhodné pro počátek plynutí promlčecí lhůty, nikoliv od okamžiku provedení zápisu do veřejného seznamu).¹³⁷

Věcná práva, která byla ujednaná jako věcná, se do katastru nemovitostí zapisují povinně, jejich vznik je totiž spojen až s provedením vkladu. Zápis nájmu a pachtu naopak závisí pouze na vůli smluvních stran (na základě smlouvy nebo souhlasného prohlášení stran), má tedy deklaratorní účinky.¹³⁸ Zavedení zápisu pachtu a nájmu je významnou změnou oproti předchozí právní úpravě.

¹³³ § 1029 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹³⁴ § 1140 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹³⁵ § 1303 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹³⁶ Promlčecí lhůta u práv zapsaných ve veřejném seznamu je v občanském zákoníku zařazena mezi zvláštní ustanovení, jelikož se odklání od obecného ustanovení § 629 občanského zákoníku. Tato desetiletá promlčecí lhůta neponechává prostor k plynutí jiné lhůty (nerozeznává se tedy na subjektivní a objektivní, i když by se jednalo o lhůtu subjektivní). Tuto promlčecí lhůtu nemůžou účastníci vkladového řízení modifikovat.

¹³⁷ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. s. 2225-2229.

¹³⁸ ŠUSTROVÁ, Daniela. *První rok s novým katastrálním zákonem*. Bulletin advokacie [online]. č. 2, 2014. Dostupné z: [http://www.bulletin-advokacie.cz/prvni-rok-s-novym-katastralnim-zakonomem](http://www.bulletin-advokacie.cz/prvni-rok-s-novym-katastralnim-zakonom).

Nájem a pacht je možno zapsat pouze se souhlasem vlastníka nemovitosti, nebo pokud o to sám vlastník nemovitosti požádá. Tímto dochází k zajištění právní jistoty, neboť zápisem nájmu či pachtu do katastru nemovitostí dochází ke zvýšení ochrany nájemníka nebo pachtýře v případě, že by se vlastník rozhodl nemovitost prodat. Pokud by byla nemovitost prodána a kupující by nebyl informován o nájmu či pachtu, pak by v případě vypovězení nájmu či pachtu mohlo dojít k újmě, jelikož by mohl nájemník nebo pachtýř požadovat náhradu škody nebo jiná plnění.¹³⁹ Je-li nájemní vztah nebo pacht zapsán v katastru nemovitostí, pak bude nájemník nebo pachtýř chráněn, zejména v případě, že vlastník nemovitost prodá. Zároveň tento zápis informuje kupujícího o existenci nájmu nebo pachtu.¹⁴⁰

Je důležité zmínit to, že se nyní vkladem zapisují i práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním. Tato práva se dříve zapisovala do katastru nemovitostí záznamem.¹⁴¹ Deklaratorní účinky má například zákonné zástavní právo finančního úřadu, vlastnické právo nabyté na základě pravomocného rozhodnutí soudu o pozůstalosti, služebnosti, které vznikly na základě jiné právní skutečnosti, než je právní jednání (jinak než smlouvou) apod.

Konkrétně se zapisují vkladem práva, která jsou upravena v občanském zákoníku. Jsou to vlastnické právo (včetně spoluvlastnictví)¹⁴², právo stavby¹⁴³, věcné břemeno¹⁴⁴, zástavní právo¹⁴⁵, budoucí zástavní právo¹⁴⁶, podzástavní právo¹⁴⁷, předkupní právo¹⁴⁸, budoucí výměnek¹⁴⁹, přídatné spoluvlastnictví¹⁵⁰, správa svěřeneckého fondu¹⁵¹, výhrada vlastnického práva¹⁵², výhrada práva

¹³⁹ KLEGA, Jiří. *Jaké výhody přinese zápis nájmu či pachtu do katastru nemovitostí?*. epravo.cz [online]. 2013. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/jake-vyhody-prinese-zapis-najmu-ci-pachtu-do-katastru-nemovitosti-92396.html>.

¹⁴⁰ § 2221 odst. 2 a § 2222 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴¹ TYCHTLOVÁ, Michaela, KRUŠINOVÁ, Pavlína. *Katastr nemovitostí a rekodifikace soukromého práva*. Rekodifikační novinky. č. 3, 2014.

¹⁴² § 1011 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴³ § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁴ § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁵ § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁶ § 1341 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁷ § 1390 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁸ § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁹ § 2708 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁰ § 1223 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵¹ § 1448 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵² § 2132 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

zpětné koupě¹⁵³, výhrada práva zpětného prodeje¹⁵⁴, zákaz zcizení nebo zatížení¹⁵⁵, výhrada práva lepšího kupce¹⁵⁶, ujednání o koupi na zkoušku¹⁵⁷, nájem¹⁵⁸ a požádá-li o to vlastník nebo nájemce, který získal souhlas vlastníka, pacht¹⁵⁹ a požádá-li o to vlastník nebo pachtýř, který získal souhlas vlastníka, dalším právem zapisovaným vkladem je právo na vzdání se práva na náhradu škody na pozemku¹⁶⁰, a v neposlední řadě rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám¹⁶¹. Kromě nájmu a pachtu se jedná o věcná práva ve smyslu ustanovení § 979 a následujících občanského zákoníku.

3.2.2 Účastníci vkladového řízení

Ve vkladovém řízení se rozlišuje účastník řízení a navrhovatel. Účastník řízení (příp. účastníci řízení), který návrh na vklad podepsal je současně navrhovatelem (příp. navrhovateli) a podatelem (příp. podatelí), tudíž má v průběhu vkladového řízení více práv než ostatní účastníci, kteří navrhovateli nejsou.

V ustanovení § 13 katastrálního zákona je stanoveno, kdo je účastníkem vkladového řízení (dále též „účastník řízení“). Účastník řízení je ten, jehož právo vzniká, mění se, rozšiřuje se nebo naopak omezuje a také ten, jehož právo zaniká. Stejně tak jako za účinnosti staré právní úpravy se jedná o speciální právní úpravu vůči obecnému ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu, který upravuje okruh účastníků správního řízení.

Okruh účastníků je katastrálním zákonem vymezen konkrétněji, než tomu bylo ve staré právní úpravě. Definice účastníka vkladového řízení musela být pozměněna, neboť došlo k rozšíření věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí vkladem a také listin, na jejichž základě ke vkladu dochází. Z důvodové zprávy k tomuto ustanovení vyplývá, že účastníkem vkladového

¹⁵³ § 2135 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁴ § 2139 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁵ § 1761 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁶ § 2152 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁷ § 2150 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁸ § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁹ § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶⁰ § 2897 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶¹ § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

řízení je ten, jehož se návrh na vklad přímo týká, nikoliv osob, které by žádným způsobem nemohly ovlivnit výsledek vkladového řízení.¹⁶²

Katastrální zákon z roku 1992 stanovil jako účastníky vkladového řízení účastníky právního úkonu, na jehož základě má být právo do katastru nemovitostí zapsáno. Současný katastrální zákon se s touto úpravou neztotožňuje. Nová právní úprava vymezuje jako účastníky vkladového řízení nejen ty, jejichž práva na základě právních jednání vznikají, mění se nebo zanikají, ale i ti, jejichž práva vznikají, mění se nebo zanikají z jakéhokoliv jiného právního důvodu. Například, pokud je zahájeno vkladové řízení doručením rozsudku soudu katastrálnímu úřadu, pak je účastníkem vkladového řízení pouze ten, jehož právo daným rozsudkem soudu vzniká, mění se nebo se rozšiřuje a dále ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje, účastníkem řízení není soud jakožto vyhotovitel daného rozsudku.

Postavení účastníka vkladového řízení je silnější, neboť mu zákon přiznává mnohá procesní práva. Pouze účastník řízení má oprávnění podat návrh na vklad, odstraňovat případné nedostatky již podaného návrhu na vklad, vzít návrh na vklad zpět a tím řízení zastavit (ovšem pouze pokud s tím souhlasí ostatní účastníci vkladového řízení, návrhovatel nemůže rozhodovat o zpětvzetí návrhu na vklad sám), je oprávněn předmět návrhu na vklad zúžit (opět za podmínky souhlasu ostatních účastníků řízení), má právo být vyrozuměn o výsledcích vkladového řízení a také právo bránit se proti němu.¹⁶³ Podle správního řádu má účastník správního řízení (vkladového řízení) další práva, která souvisí s daným řízením, a to právo navrhopvat důkazy, nahlížet do spisu apod.

Postavení účastníka vkladového řízení není přiznáno osobám, které jednají za oprávněného a jiným osobám, které mají právní zájem na výsledku vkladového řízení. Příkladem lze uvést situaci, kdy se vlastník nemovitosti dostane do konkursu, pak je za zpeněžení konkursní podstaty včetně nemovitostí patřících do této podstaty odpovědný insolvenční správce, který ale po zpeněžení konkursní podstaty nemá oprávnění v rámci vkladového řízení vlastnické právo ani jiné právo ke zpeněžené nemovitosti vymazat, jelikož mu není přiznáno postavení

¹⁶² Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. *Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.* [online]. 2012. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>.

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

účastníka řízení. Obdobných situací, kdy by bylo vhodné přiznat postavení účastníka řízení i jiným osobám, je samozřejmě více.¹⁶⁴

Vymezení účastníků vkladového řízení by mělo být upraveno alespoň tak, aby osoby, které nemají možnost na základě současné právní úpravy být účastníkem řízení, přestože v dané věci přímo jednají, byly *de lege ferenda* považovány za účastníky řízení vedle původních účastníků řízení.

Výjimkou je situace, kdy se vkladového řízení nebudou z logiky věci účastnit osoby, kterým je přiznáno postavení účastníka řízení proto, že ztratily způsobilost účastnit se vkladového řízení. Například se jedná o situaci, kdy účastník řízení zemřel nebo zanikl, což se týká například rozhodnutí o dědictví a výmazu osobní služebnosti, která zanikla smrtí oprávněné osoby nebo v případě právnické osoby se může jednat o její rozdělení na dvě nové právnické osoby.¹⁶⁵ Jako příklad nastíním následující situaci, ČÚZK trvá na tom, že účastníkem vkladového řízení je i sám zůstavitel. Jedná se zde o řízení podle ustanovení § 14 odst. 2 katastrálního zákona, kdy není potřeba podat návrh na vklad. V tomto případě příslušný notář (jako soudní komisař) přiloží k rozhodnutí o dědictví také ohlášení, ve kterém musí být mj. uveden zůstavitel jako účastník řízení. V ohlášení je sice jako účastník řízení uveden, ale nebudou mu zasílány informace o vyznačení plomby a ani oznámení o zahájení vkladového řízení.

Co se týče zastoupení účastníka vkladového řízení, katastrální zákon tuto problematiku nijak neřeší, a proto bude užito obecné právní úpravy o zastoupení účastníka řízení z ustanovení § 31 a násl. správního řádu. V katastrálním zákoně je však upravena specialita, kdy je vyrozuměn o provedení vkladu katastrálním úřadem nejen zmocněnec (zástupce účastníka vkladového řízení), ale také sám účastník vkladového řízení, aby se skutečně o provedení změny dozvěděl.¹⁶⁶

Vhodný za zmínku považuji také fakt, že v současné době nehraje žádnou roli to, že by byl účastníkem vkladového řízení v postavení nabyvatele nemovitosti cizinec, tedy příslušník členského státu Evropské unie nebo třetích zemí.¹⁶⁷

¹⁶⁴ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 54-56.

¹⁶⁵ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 54-56.

¹⁶⁶ § 18 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

¹⁶⁷ RACKOVÁ, Gabriela, ŠERÁ, Michaela. *Nabývání nemovitostí cizinci v České republice – vývoj právní úpravy*. epravo.cz [online]. 2009. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nabyvani-nemovitosti-cizinci-v-ceske-republice-vyvoj-pravni-upravy-57106.html>.

3.2.3 Zahájení vkladového řízení

Po změně právní úpravy je možné vkladové řízení zahájit dvěma způsoby. Vkladové řízení může být zahájeno na základě návrhu na vklad (zásada dispoziční), nebo doručením rozhodnutí či potvrzení o právu od soudu¹⁶⁸ či soudního exekutora, které je zapisováno vkladem do katastru nemovitostí. Zavedení druhého způsobu zahájení vkladového řízení je jistým politickým kompromisem, kdy někteří poslanci Poslanecké sněmovny v Parlamentu České republiky žádali, aby byla soudní rozhodnutí i nadále zapisována formou záznamu jako tomu bylo za staré právní úpravy.¹⁶⁹

Zahájení vkladového řízení návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu podaném účastníkem řízení vyplývá z ustanovení § 14 odst. 1 katastrálního zákona. Právní účinky spojené s podáním návrhu na vklad nastávají k určitému okamžiku¹⁷⁰, a to k okamžiku, kdy došel návrh na vklad místně příslušnému katastrálnímu úřadu.¹⁷¹ Místní příslušnost je upravena správním řádem viz podkapitola 1.6 Příslušnost katastrálních úřadů.¹⁷² Podle příslušného ustanovení správního řádu je místní příslušnost stanovena místem nemovitosti, které se podaný návrh na vklad týká.¹⁷³ ČÚZK má pod sebou podle organizační struktury zřízeno celkem 14 katastrálních úřadů, které spravují své organizační jednotky, katastrální pracoviště. Pokud je návrh na vklad doručen na kteroukoliv podatelnu katastrálního pracoviště spravovanou stejným katastrálním úřadem, pak je vkladové řízení zahájeno.

V souvislosti s dispoziční zásadou nejsou navrhovatelé vázáni žádnou lhůtou k podání návrhu na vklad, avšak s ohledem na jejich právní jistotu je vhodné návrh na vklad podat co nejdříve.

¹⁶⁸ K soudu je třeba zahrnout i notáře v postavení soudního komisaře.

¹⁶⁹ BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-747-8703-4. s. 158.

¹⁷⁰ § 10 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů: „Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.“

¹⁷¹ Tímto byly odstraněny pochybnosti dřívější právní úpravy, kdy byly právní účinky spojeny se dnem, nikoliv okamžikem. Nebylo totiž přesně určeno, co má veřejnost chápat pod spojením „ke dni“.

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

¹⁷³ § 14 odst. 1 a 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Spolu s podáním návrhu souvisí poplatková povinnost. Výše správního poplatku za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu je 1000 Kč.¹⁷⁴ Správní poplatek lze hradit celkem třemi způsoby (kolkem, na zvláštní účet státního rozpočtu příslušného katastrálního úřadu převodem z účtu nebo poštovní poukázkou a hotově v pokladně katastrálního úřadu při podání) nejpozději do konce lhůty 15 dnů stanovené ve výzvě k úhradě správního poplatku. Výzva k uhrazení správního poplatku obsahuje i poučení o možných způsobech úhrady.

S ohledem na nárůst práv zapisovaných vkladem je zároveň navýšen počet řízení podléhajících správnímu poplatku. S účinností k 1. 1. 2020 by mělo dojít ke zdvojnásobení výše správního poplatku na 2000 Kč z důvodu navýšení inflace a administrativních nákladů především souvisejících s rozesíláním upozornění o návrzích na změnu související s danou nemovitostí všem dotčeným osobám.¹⁷⁵

Druhý specifický způsob zahájení vkladového řízení je upraven ustanovením § 14 odst. 2 katastrálního zákona. Vkladové řízení je zahájeno i tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu dojde od soudu nebo soudního exekutora rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které má být do katastru nemovitostí zapsáno vkladem. K tomuto způsobu zahájení vkladového řízení nevázne žádná poplatková povinnost. K zahájení vkladového řízení není třeba uvedení důvodu zaslání daného rozhodnutí nebo potvrzení o právu. Je na katastrálním úřadu, aby vyhodnotil, zda bude vkladové řízení zahájeno na základě doručení dané listiny. Poté rozhodne, zda bude vklad povolen nebo zamítnut.¹⁷⁶ Tím, že nikdo z účastníků vkladového řízení návrh na vklad nepodal, je katastrální úřad povinen všechny účastníky o zahájení vkladového řízení vyrozumět bez zbytečného odkladu.¹⁷⁷ Pokud v rozhodnutí nebo potvrzení o právu nejsou uvedeny veškeré údaje, které mají být zapsány do katastru nemovitostí, katastrální úřad vyzve účastníky řízení k doplnění. V případě, že nebudou údaje ve lhůtě 14 dnů od doručení výzvy doplněny, katastrální úřad vkladové řízení zastaví.¹⁷⁸

Má-li k dispozici potenciální účastník řízení rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které bylo vydané soudem nebo soudním exekutorem, může podat návrh

¹⁷⁴ Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Sazby správních poplatků*. [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx>.

¹⁷⁵ Sněmovní tisk 509/0, část č. 1/6 VI. n. z., kterým se mění některé zákony v oblasti daní – EU. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=509&CT1=0>.

¹⁷⁶ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 59.

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

¹⁷⁸ § 15 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

na vklad on sám. V takovém případě ale bude vkladové řízení zahájeno na návrh a s tím jsou pak spojeny veškeré důsledky z toho vyplývající, a to včetně povinnosti uhradit správní poplatek.¹⁷⁹

Může nastat také situace, kdy je katastrálnímu úřadu k zápisu do katastru nemovitostí např. finančním úřadem zasláno rozhodnutí o zřízení zástavního práva. V tomto případě se nejedná o vkladovou listinu vyhotovenou soudem nebo soudním exekutorem. Účastníkem řízení je v tomto případě finanční úřad, který je povinen podat návrh na vklad.¹⁸⁰ Od poplatkové povinnosti je však osvobozen na základě ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o správních poplatcích“).¹⁸¹

Co se týče doručování rozhodnutí a potvrzení práv, na jejichž základě je prováděn vklad do katastru nemovitostí, jsou soudy a soudní exekutoři vázáni lhůtou 30 dnů ode dne nabytí právní moci podle ustanovení § 39 katastrálního zákona.

3.2.4 Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu je právním institutem, prostředkem evidence práv v katastru nemovitostí, na jehož základě je naplněna dispoziční zásada. Pojem „návrh na vklad“ není definován ani katastrálním zákonem, ani občanským zákoníkem. Tohoto úkolu se chopil až v roce 2013 Nejvyšší soud, který vymezil návrh na vklad jako: *„podání procesněprávní povahy; jde o projev vůle adresovaný příslušnému orgánu, který směřuje k uplatnění těch práv, jež právní předpisy s takovým projevem spojují.“*¹⁸²

Řízení zahájené na návrh se řídí ustanovením § 44 správního řádu spolu s ustanovením § 14 odst. 1 katastrálního zákona. Správní řád hovoří o žádosti, nikoliv o návrhu, ale tou je zároveň myšlen i návrh na vklad ve smyslu katastrálního zákona.

Návrh na vklad je podáván prostřednictvím formuláře stanoveného formulářovou vyhláškou. Snaha sjednotit žádosti a návrhy jsou výsledkem

¹⁷⁹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 59-60.

¹⁸⁰ Rozsudek Krajského soudu v Ostravě, pobočka v Olomouci, ze dne 29. 3. 2018, č. j. 65 Af 125/2016-41.

¹⁸¹ Jedná se o zvláštní vkladové řízení. Zástavní právo správce daně (např. finančního úřadu) vzniká doručením rozhodnutí o zřízení zástavního práva příslušnému katastrálnímu úřadu.

¹⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2013, sp. zn. 21 Cdo 494/2013.

požadavku Nejvyššího správního soudu, který je chápe jako jistou součást dobré správy.¹⁸³

Formulář je přístupný v elektronické podobě na webových stránkách ČÚZK, v příloze formulářové vyhlášky nebo v tištěné podobě přímo na katastrálních úřadech. Vytvoření návrhu na vklad je možné prostřednictvím interaktivní aplikace, která velmi zjednodušuje proces vyplňování formuláře. Tato aplikace využívá údaje z katastru nemovitostí, a proto postačí pouhé označení nabízených údajů. Díky této aplikaci získají účastníci řízení také značnou výhodu díky unikátnímu čárovému a číselnému kódu. Při doručení nebo osobním podání vyplněného formuláře návrhu na vklad na podatelně katastrálního úřadu dojde k okamžitému vyznačení údaje o tom, že jsou práva daných nemovitostí dotčena změnou.

Návrh na vklad je možné také vyplnit prostřednictvím formuláře ve formátu ZFO¹⁸⁴, který je vybaven interní logikou umožňující snadnější vyplňování, avšak nemá takové kvality jako výše uvedená interaktivní aplikace, jelikož nevyužívá údaje informačního systému katastru nemovitostí. Výhody má ovšem vůči klasickému papírovému formuláři, neboť umožňuje jednoduše přidávat a odebírat účastníky řízení nebo přidávat a odebírat nemovitosti apod.¹⁸⁵

Vyplněný a podepsaný návrh na vklad je možné podat elektronicky s uznávaným elektronickým podpisem nebo elektronickou značkou. Návrh na vklad může být podán i přímo na příslušném katastrálním úřadě či prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Výjimkou, kdy není třeba elektronického podpisu, je v případě podání učiněného na adresu elektronické podatelny nebo faxem za podmínky, že bude podání do 5 dnů doplněno písemně nebo ústně do protokolu.¹⁸⁶

Do již podaného návrhu na vklad už není možné zásadním způsobem zasahovat, nelze jej rozšiřovat o jakákoliv práva nebo jakékoliv nemovitosti, z toho důvodu, že by se již nejednalo o totožné podání. Je přípustná pouze oprava formálních údajů (chybné bydliště, rodné číslo apod.).

¹⁸³ Rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 9. 2008, sp. zn. 1 As 30/2008 a ze dne 15. 2. 2017, sp. zn. 6 As 311/2016-84.

¹⁸⁴ Pro použití tohoto formátu je nutno použít Software602 Form Filler.

¹⁸⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer. 2017. ISBN 978-80-755-2774-5. s. 73.

¹⁸⁶ § 37 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

3.2.5 Náležitosti návrhu na vklad

Ustanovení § 7 odst. 1 katastrálního zákona stanovuje formu podkladů pro zápis práv do katastru nemovitostí. Podklady mohou být předloženy v písemné nebo elektronické podobě (což vyjadřuje značný pokrok v technologiích).

Náležitosti návrhu jsou stanoveny správním řádem, avšak vzhledem ke specifičnosti vkladového řízení je třeba speciální (komplexní a přehledné) úpravy, a proto jsou obsaženy i v katastrálním zákoně. Konkrétně v ustanovení § 14 katastrálního zákona jsou stanoveny náležitosti návrhu na vklad, to znamená, že musí obsahovat označení katastrálního úřadu, kterému je návrh na vklad určen, označení účastníků vkladového řízení, u fyzických osob jménem a příjmením, adresou trvalého bydliště příp. u cizince bydlištěm v cizině, rodným číslem nebo datem narození, není-li mu přiděleno a v případě, jsou-li navrhovatel, tak číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, u právnických osob jejich názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je jim přiděleno. Dalšími náležitostmi z daného ustanovení jsou označení nemovitosti a práv, která k nim mají být zapsána nebo vymazána z katastru nemovitostí a v neposlední řadě podpis navrhovatele.

Každý návrh na vklad musí obsahovat, jak je již výše uvedeno označení příslušného katastrálního úřadu, a to včetně katastrálního pracoviště, kterému je návrh na vklad určen. Jednotlivá katastrální pracoviště jsou obsažena ve sdělení ČÚZK č. 368/2013 Sb., seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k datu 1. 1. 2014. Seznam katastrálních pracovišť je k dohledání i na internetových stránkách ČÚZK.¹⁸⁷

Účastník řízení, který je fyzickou osobou musí mít na návrhu na vklad uvedeno jméno (popřípadě jména) a příjmení. Dalším povinným údajem je adresa trvalého pobytu na území České republiky, která je vedena v registru obyvatel a u cizinců adresu bydliště v cizině. Povinný údaj je i rodné číslo, a to i přes to, že se často vyskytují dohady ohledně jeho nutnosti uvádění na návrhu vkladu v rámci identifikace účastníka řízení, je důležitým identifikátorem, jak fyzických osob, tak fyzických osob, které jsou podnikateli. Rodné číslo je určeno Ministerstvem vnitra. Pokud nemá fyzická osoba přidělené rodné číslo, pak se uvede údaj o jeho datu narození. Do budoucna má být Ministerstvem vnitra zavedena náhrada

¹⁸⁷ <https://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Seznam-vsech-KU-a-KP.aspx>.

rodného čísla, a to bezvýznamový identifikátor.¹⁸⁸ Je-li účastník řízení zároveň navrhovatelem, je třeba uvést číslo elektronicky čitelného identifikačního dokladu. Pro upřesnění je třeba uvést, co se rozumí pod pojmem elektronicky čitelný identifikační doklad. Výklad Ministerstva vnitra stanovuje, že se jedná o strojově čitelný občanský průkaz vydávaný od roku 2000 do 31. 12. 2012, občanský průkaz se strojově čitelnými údaji a kontaktním elektronickým čipem a občanský průkaz se strojově čitelnými údaji vydávaný od 1. 1. 2012, strojově čitelný cestovní pas vydávaný od roku 2000 do 31. 8. 2006, strojově čitelný pas s nosičem dat s biometrickými údaji vydávaný od 1. 9. 2006 a také průkazy o povolení k pobytu, cestovní doklady pro cizince vydávané v působnosti odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra.

Právníká osoba je v návrhu na vklad označována jak názvem, sídlem, tak svým identifikačním číslem, pokud je jí přiděleno.

Nemovitosti musí být v návrhu na vklad označeny tak, jak je uvedeno v ustanovení § 8 katastrálního zákona, což vyplývá již ze samotného formuláře užívaného k podání návrhu na vklad. Ve formuláři k podání návrhu na vklad je uvedeno jaké údaje o nemovitosti označit. Práva, která mají být k nemovitosti zapsána nebo vymazána, je třeba přesně označit, aby nemohlo dojít k nejasnostem. Formulář návrhu na vklad umožňuje označení více práv, jak pro zápis, tak pro výmaz.¹⁸⁹

Nemovitosti musí být v návrhu na vklad a jiných listinách (kupní smlouva, darovací smlouva, rozsudek soudu o určení vlastnického práva apod.) označeny údaji katastru nemovitostí. Těmito údaji jsou u pozemku parcelní číslo, název katastrálního území, ve kterém se nachází, a pokud jsou v katastrálním území pozemky vedeny nikoliv v jedné, ale ve dvou číselných řadách, a jde-li o stavební parcelu, tak i uvedení této skutečnosti. U pozemku, který je evidován zjednodušeným způsobem¹⁹⁰, musí být uvedeno parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda jde o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu, nebo evidence nemovitostí. Dále je třeba uvedení názvu katastrálního území spolu s uvedením názvu

¹⁸⁸ Dopusud nebyl tento způsob identifikace fyzické osoby celoplošně zaveden.

¹⁸⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer. 2017. ISBN 978-80-755-2774-5. s. 73-76.

¹⁹⁰ Zejména zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují (nejsou znatelné) a byly sloučeny do větších půdních celků.

původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranic katastrálního území.

U budovy, která není součástí pozemku ani práva stavby, musí být uvedeno označení pozemku, na kterém se budova nachází. Dalším údajem je číslo popisné nebo evidenční a příslušnost budovy k části obce, pokud se liší název části obce od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena. U budovy, která není součástí pozemku ani práva stavby, nemá přidělené číslo popisné ani evidenční, je hlavní stavbou, a zároveň není drobnou stavbou, je třeba označení pozemku, na kterém se nachází a způsob využití.

Obligatočně vyžadovaný údaj o jednotce je číslo jednotky, její pojmenování a označení budovy, ve které se nachází. Pokud je ale budova, ve které se jednotka nachází součástí pozemku nebo práva stavby, tak je třeba uvést označení daného pozemku nebo práva stavby. Je-li jednotka vymezena podle zákona o vlastnictví bytů a vlastník je i spoluvlastníkem pozemku, uvádí se i výše podílu na pozemku (u jednotek vymezených dle občanského zákoníku je výslovně stanoveno, že jsou součástí jednotek i podíly na pozemku, a proto nemusí být uváděny).¹⁹¹ U rozestavěné jednotky, musí být kromě výše uvedených údajů zároveň uvedena skutečnost, že se jedná o jednotku rozestavěnou.

O právu stavby je uvedeno označení pozemku (příp. pozemků), ke kterému je zřízeno, tj. parcelním číslem a názvem katastrálního území.

Nemovitost, která je v katastru nemovitostí evidována podle jiného právního předpisu, je vodní dílo podle vodního zákona. U vodního díla je nutné uvést označení pozemku, na kterém se vodní dílo nachází, a způsobem jeho využití.¹⁹²

Další údaje o nemovitostech jsou pouze fakultativními údaji (např. součástí pozemku je budova, druh a způsob využití pozemku apod.)

Poslední náležitost, která je nutná k podání návrhu na vklad, je vlastnoruční podepsání daného návrhu navrhovatelem, který však nemusí být úředně ověřen.¹⁹³ Návrh na vklad je podepsán pouze jedním z účastníků

¹⁹¹ Nakládání s pozemkem se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

¹⁹² ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Praktický komentář. ISBN 978-80-759-8152-3. s. 59-63.

¹⁹³ BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-747-8703-4 s. 148-151.

vkladového řízení, pokud je jediným navrhovatelem, všemi více účastníky (navrhovateli) nebo prostřednictvím jejich zástupce.

Vyplněný a podaný návrh na vklad není dostačující, jeho povinnou přílohou je listina, na jejímž základě je možné právo do katastru nemovitostí zapsat a bude zároveň tento návrh na vklad odůvodňovat (dále jen „vkladová listina“). O této a dalších přílohách více v následující podkapitole.

Chybí-li návrhu na vklad některá z předepsaných náležitostí, vyzve katastrální úřad navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu.¹⁹⁴ Katastrální úřad může podle ustanovení § 64 správního řádu řízení přerušit.

Tato formulářová úprava je velmi dobrým krokem ke zjednodušení a zpřehlednění procesu vkladu.

3.2.6 Přílohy návrhu na vklad

Návrh na vklad na zákonem stanoveném formuláři musí kromě podstatných náležitostí vymezených v ustanovení § 14 odst. 1 katastrálního zákona obsahovat i zákonem stanovené přílohy, jinak k němu nebude přihlíženo. Oproti staré právní úpravě je mnohem méně příloh, které musejí být k návrhu na vklad obligatorně přiloženy. Katastrální úřad přílohy zredukoval na ty nejpodstatnější. Podle ustanovení § 15 katastrálního zákona jsou přílohou návrhu na vklad, tzv. vkladová listina, plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele (pokud je účastník řízení zastoupen zmocněncem), výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku (pokud je účastníkem řízení právnická osoba a není možno daný výpis získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce), a další listiny, je-li jich třeba a vyplývá to z jiného právního předpisu.

Podle ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, je tedy obligatorní přílohou návrhu na vklad vkladová listina, na jejímž základě vzniká, mění se nebo zaniká právo zapisované do katastru nemovitostí. Tato vkladová listina může existenci nebo neexistenci takového práva i jen potvrzovat nebo osvědčovat. Tyto skutečnosti ale musí být zřejmé přímo z obsahu dané vkladové listiny, protože slouží zároveň jako odůvodnění návrhu na vklad. Ve vkladové listině musí být jednoznačně označeni účastníci a předmět vkladového řízení. Jako příklad vkladové listiny je nejčastěji uváděna kupní smlouva, zástavní smlouva darovací smlouva, směnná smlouva nebo smlouva o zřízení věcného břemene

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

aj. Nelze tedy předkládat nepřímé důkazy jako tomu je v nalézacím řízení podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „OSŘ“). Za vkladovou listinu je považován i rozhodčí nález nebo mediační dohoda, jakožto výsledek alternativního řešení sporu o existenci nebo neexistenci práva či právního vztahu.¹⁹⁵

Pokud má být zapsáno právo, které se týká pouze části pozemku evidovaného katastrem nemovitostí na základě vkladové listiny, pak nedílnou součástí této listiny je i geometrický plán, na kterém je zobrazena změna, jež má být v souvislosti se vkladem, zobrazena v katastrální mapě.¹⁹⁶

Pro účely katastrálního zákona je geometrickým plánem technický podklad pro vyhotovování listin, kterými má dojít ke změnám v souboru geodetických a popisných informací.¹⁹⁷ K vyhotovování geometrických plánů jsou příslušné jen odborně způsobilé osoby. Jsou vyhotovovány jen ve veřejném zájmu, což vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.

Městský soud v Praze judikoval v roce 1998: *„jestliže geometrický plán, na který je ve věcné smlouvě činěn odkaz, netvoří nedílnou součást této smlouvy, jde o zásadní nezhoditelný nedostatek smlouvy, pro který je nutno vkladový návrh zamítnout.“*¹⁹⁸ V roce 2008 ale Nejvyšší soud judikoval následující: *„občanský zákoník, ani jiný právní předpis, nevyžadují výslovně, aby geometrický plán byl nedílnou součástí kupní smlouvy o převodu pozemků, které byly tímto plánem nově vytvořeny.“*¹⁹⁹ Současná právní úprava se od názoru Nejvyššího soudu neodklání, jelikož je dostačující, když je předmět převodu v převodní smlouvě vymezen nezaměnitelným způsobem a v této smlouvě je odkaz na geometrický plán. Geometrický plán je nezbytné přiložit až pro povolení vkladu do katastru nemovitostí, nikoliv pro platnost smlouvy.

¹⁹⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer. 2017. ISBN 978-80-755-2774-5. s. 175.

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

¹⁹⁷ § 2 písm. j) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁸ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 3. 1998, sp. zn. 33 Ca 27/97.

¹⁹⁹ Rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3382/2007, ze dne 21. 12. 2008, sp. zn. 30 Cdo 1551/2009 a ze dne 31. 5. 2016, sp. zn. 29 Cdo 1899/2014.

Vkladová listina se předkládá v listinné nebo elektronické podobě²⁰⁰ pouze v jednom vyhotovení (prvopis, stejnopis nebo úředně ověřená kopie), které po provedení vkladu zůstává v evidenci katastrálního úřadu (v elektronické podobě pro případ ztráty). Katastrální úřad pak účastníky vkladového řízení pouze vyrozumí o provedení vkladu do katastru nemovitostí. Jedná se o změnu oproti minulé právní úpravě, kdy bylo třeba předložit vkladovou listinu v počtu o dva vyšší, než byl počet účastníků vkladového řízení.²⁰¹

Podpisy na soukromé vkladové listině musí být úředně ověřeny, nejsou-li úředně ověřeny, pak katastrální úřad zkoumá, zda je podpis vlastnoruční nebo zda jsou elektronické podpisy pravé. Za pravý bude považován podpis, pokud listina obsahuje prohlášení advokáta. Předložila-li právnická osoba podpisový vzor s úředně ověřeným podpisem jednatelky osoby, který je shodný s vlastnoručním podpisem na listině a zároveň předložila doklad o oprávnění této osoby jednat za právnickou osobu (jestliže tato skutečnost nevyplývá ze základního registru právnických osob, podnikajících fyzických osob a orgánů veřejné moci) nebo pokud podepsaná osoba uznala před katastrálním úřadem, že jde o její vlastní podpis nebo o kopii jejího vlastního podpisu. O uznání podpisu za vlastní před úřední osobou katastrálního úřadu se sepisuje protokol o uznání pravosti podpisu.

Soukromá vkladová listina může být podepsána i v zahraničí na zastupitelském úřadě České republiky v zahraničí, kdy má takové ověření povahu ověření podle zákona č. 21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu a o změně některých zákonů (zákon o ověřování, ve znění pozdějších předpisů).²⁰² Byla-li vkladová listina podepsána v cizině, podpis byl ověřen podle právní úpravy státu, v němž došlo k podpisu, a tento stát má s Českou republikou uzavřenou smlouvu o právní pomoci s tím, že se tato smlouva vztahuje i na potvrzení pravosti podpisu, pak je dostačující opatřit pouze úřední překlad ověřovací doložky. Nemá-li stát uzavřenou s Českou republikou smlouvu o právní pomoci, ale je jedním ze smluvních států Haagské

²⁰⁰ TYCHTLOVÁ, Michaela. *Katastr nemovitostí od 1. 1. 2014*. IDNES.cz. [online]. 2013. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/pravo/katastr-nemovitosti-od-1-1-2014-rekodifikace-vklady-do-katastru.A130328_214926_pravo_vr.

²⁰¹ TOMANOVÁ, Eliška. *Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí od 1. 1. 2014*. epravo.cz [online]. 2014. <https://www.epravo.cz/top/clanky/podani-navrhu-na-vklad-vlastnickeho-prava-do-katastru-nemovitosti-od-1-1-2014-95212.html>.

²⁰² Povinnost opatřit cizí veřejnou listinu předepsaným ověřením vyplývá z ustanovení § 12 zákona č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém.

úmluvy²⁰³, tedy Úmluvy o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin, která byla přijata v roce 1961, bude dostačující tzv. apostilace²⁰⁴.

Pokud je vkladová listina podepsána v cizině a stát, v němž k podpisu došlo, nemá s Českou republikou uzavřenou smlouvu o spolupráci, ani není jedním ze států Haagské úmluvy, pak je třeba vyšší stupeň ověření tzv. superlegalizace. Superlegalizace je poměrně složitý proces ověřování, který spočívá v ověřování pravosti podpisů a otisků úředních razítek a pečeti na veřejné listině.²⁰⁵ Vyšší ověření je upraveno právními předpisy jednotlivých států.²⁰⁶

Co se týče elektronického podpisu fyzické osoby na vkladové listině, ten je katastrálním úřadem považován za pravý, pokud kvalifikovaný certifikát, na němž je založen elektronický podpis, obsahuje jméno a příjmení podepisující osoby a údaj, který umožňuje jednoznačně identifikovat danou osobu. Může nastat i situace, kdy podepisující osoba před katastrálním úřadem uzná elektronický podpis a potvrdí, že je držitelem kvalifikovaného certifikátu, na jehož základě je založen daný elektronický podpis vkladové listiny.

Za pravý elektronický podpis právnické osoby (obdobně podnikající fyzické osoby) považuje katastrální úřad elektronický podpis, který je uznávaným elektronickým podpisem a zároveň právnická osoba potvrdila skutečnost, že údaje obsažené v kvalifikovaném certifikátu, na jehož základě je založen daný elektronický podpis, kterým byla vkladová listina elektronicky podepsána, se shodují s údaji, které jsou uvedeny v potvrzení právnické osoby.

Za pravý elektronický podpis právnické osoby se považuje také uznávaný elektronický podpis s kvalifikovaným certifikátem, na jehož základě je založen elektronický podpis a tento kvalifikovaný certifikát obsahuje jméno a příjmení podepisující osoby a údaj o tom, že je tato osoba statutárním orgánem právnické osoby, pokud byla v obchodním rejstříku ke dni vydání kvalifikovaného certifikátu uvedena jako statutární orgán (tato skutečnost se nesmí změnit až do okamžiku ověření platnosti).

²⁰³ Hlavními výjimkami, kde nepostačí apostilace, jsou Čína, kromě Hongkongu a Macaa, Kanada, Írák, Írán, Pákistán, Saudská Arábie a další.

²⁰⁴ Apostila je vyšším stupněm ověření podpisu a otisku razítka listiny a její pravosti. Haagská úmluva, nebo také Úmluva o apostile ukládá, že si státy budou vzájemně uznávat veřejné listiny, které budou opatřeny apostilní doložkou.

²⁰⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer. 2017. ISBN 978-80-755-2774-5. s. 79-80.

²⁰⁶ Ověření cizí veřejné listiny je upraveno v ustanovení § 12 zákona č. 191/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém.

Poslední možností, na jejímž základě katastrální úřad považuje elektronický podpis právnické osoby za pravý, je situace, kdy vkladovou listinu podepíše uznávaným elektronickým podpisem fyzická osoba, která doložila oprávnění jednat za právnickou osobu a tato skutečnost nevyplývá ze základního registru právnických osob, podnikajících fyzických osob a orgánů veřejné moci a zároveň musí být její podpis považován za pravý podle výše uvedených skutečností.²⁰⁷

V případech, kdy zákon stanoví skutečnost, ale výslovně nestanoví listinu, na jejímž základě se vznik, změna, zánik nebo promlčení práva zapisuje do katastru nemovitostí, je ČÚZK zmocněn vkladové listiny stanovit.²⁰⁸ Tyto listiny pro zápis vkladem jsou uvedeny v ustanovení § 66 odst. 1 katastrální vyhlášky, jsou to souhlasné prohlášení, potvrzení o zániku práva, prohlášení o vzniku práva a potvrzení orgánu veřejné moci. Velmi zjednodušeně řečeno se jedná o listiny, na jejichž základě byla podle staré právní úpravy práva k nemovitostem zapisována záznamem a nyní v podstatě nahrazují vkladové listiny.²⁰⁹

Ustanovení § 15 odst. 1 katastrálního zákona předpokládá ještě další přílohy, které je v některých případech potřeba k návrhu na vklad přiložit. V případě, že je účastník vkladového řízení na základě plné moci zastoupen zmocněncem²¹⁰, pak i tato plná moc musí být přílohou návrhu na vklad. Musí se jednat o procesní plnou moc. Procesní plná moc musí být v písemné formě s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, aby bylo možno co nejvíce zamezit podvodu.²¹¹ Výjimkou je ale situace, kdy je prováděn vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala. V takovém případě není třeba úředně ověřeného podpisu osoby, která veřejnou listinu sepsala. Plnou mocí lze zmocnit zmocněnce ke konkrétním úkonům, které souvisejí se vkladovým řízením, anebo pro celé vkladové řízení.

Další povinnou přílohou návrhu na vklad, jak je již výše uvedeno, musí být i výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, pokud je

²⁰⁷ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer. 2017. ISBN 978-80-755-2774-5. s. 80-81.

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

²⁰⁹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 61.

²¹⁰ § 33 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹¹ Dle předchozí právní úpravy byl vlastník, který byl zastoupen na základě plné moci zmocněncem, vyloučen z informování o provedení vkladu, vyrozumění bylo doručováno pouze jeho zástupci. Současnou právní úpravou došlo k posílení ochrany vlastníka, neboť již není vyloučen z doručování vyrozumění o provedení vkladu.

účastníkem řízení právnická osoba a není možné, aby byl takový výpis, který je opatřen elektronickým podpisem či značkou získán bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce (musí být kumulativně splněny tyto dvě podmínky). Například tedy výpis z obchodního rejstříku není nutné dokládat, jelikož si jej může katastrální úřad obstarat sám dálkovým přístupem. Ostatní výpisy, které katastrální úřad dálkovým přístupem získat nemůže, musí být přiloženy buďto v originále nebo jako úředně ověřená kopie.²¹² Díky propojení jednotlivých systémů státní správy je velkou výhodou, že ve většině případů není potřeba dokládat návrh na vklad společně se vkladovou listinou, která je veřejnou listinou.

Forma návrhu na vklad může vyžadovat předložení dalších listin, pokud to vyplývá z jiného právního předpisu. Příkladem zákon uvádí souhlas stavebního úřadu s dělením nebo naopak scelováním pozemků a souhlas orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení. Jako další příklad zmíním i souhlas vlastníka nemovitosti se zápisem budoucího zástavního práva, nájmu nebo pachtu nebo také souhlas manžela s nakládáním s nemovitostí druhým manželem, která je ve společném jmění manželů atd.²¹³ Tyto listiny musí být doloženy v jednom vyhotovení, a to buď v originále, nebo jako jejich úředně ověřená kopie.

Předkládané listiny musí být v českém, popř. slovenském jazyce, jinak musí být opatřeny úředním překladem.

Pokud některá z příloh návrhu na vklad chybí, vyzve katastrální úřad navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu podle ustanovení § 45 odst. 2 správního řádu. S touto výzvou může katastrální úřad řízení přerušit podle ustanovení § 64 správního řádu stejně tak jako u odstranění nedostatků v předepsaných náležitostech návrhu na vklad. K návrhu na vklad nebude ze zákona přihlíženo, pokud k němu nebude přiložena vkladová listina, kterou není možné dodatečně doložit. Vkladové řízení tedy nebude vůbec zahájeno a katastrální úřad o této skutečnosti vyrozumí navrhovatele.²¹⁴

Vkladová listina nemůže být žádným způsobem upravována. Ke změnám vkladové listiny se již vyjádřilo několik soudů, v tom smyslu, že nedostatky

²¹² § 16 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹³ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 65.

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

smlouvy nelze odstranit, jelikož právní účinky vkladové listiny nastávají již ke dni podání.²¹⁵

3.2.7 Zápis doručeného návrhu na vklad do protokolu o vkladech

V ustanovení § 9 katastrálního zákona jsou stanovena pravidla pro přijímání návrhů na vklad a také pro vyznačení změn u dotčených nemovitostí. Z tohoto ustanovení vyplývá zásada priority, na jejímž základě jsou jednotlivá práva k dané nemovitosti zapisována do katastru nemovitostí na základě pořadí přijetí návrhů na vklad (podle času). S přijetím návrhu na vklad úzce souvisí i vznik právních účinků návrhů na vklad, podle ustanovení § 10 katastrálního zákona.²¹⁶

Podání, tedy návrh na vklad, přijímá podatelna katastrálního úřadu, která ještě téhož dne doručený návrh na vklad katastrálním úřadem zaznamená do protokolu o vkladech, který označí číslem a vyznačí v něm den, měsíc, rok, hodinu a minutu doručení.²¹⁷ Vyznačení času hraje významnou roli pro jakékoliv další podání týkající se stejné nemovitosti, z důvodu zachování pořadí zápisu v katastru nemovitostí.

Jak jsem uvedla již v podkapitole 3.2.3 Zahájení vkladového řízení, s přijetím návrhu na vklad je spjata povinnost uhradit poplatek ve výši 1000 Kč²¹⁸. Poplatková povinnost musí být splněna do 15 dnů ode dne, který následuje po dni doručení výzvy katastrálního úřadu k zaplacení daného poplatku. V případě, že nebude poplatek uhrazen, katastrální úřad řízení zastaví podle ustanovení § 5 odst. 3 a 4 zákona o správních poplatcích.

3.2.8 Plomba a spis

Doručenému návrhu na vklad bude založen spis, ve kterém bude zaznamenáván celý průběh vkladového řízení. Spis vkladového řízení bude označen spisovou značkou, která je tvořena velkým písmenem „V“, pořadovým číslem přijetí návrhu, rokem zahájení vkladového řízení a třímístným kódem příslušného katastrálního pracoviště např. V-25/2019-101 KP Praha.

²¹⁵ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/1997 a Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2000, sp. zn. Cdo 871/2000.

²¹⁶ Viz podkapitola 2.3 Zásada priority.

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

²¹⁸ Položka 120 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Spis tvoří zejména podání (návrh na vklad), dokumenty, protokoly, záznamy, písemná vyhotovení rozhodnutí a další související písemnosti. Do vlastního obsahu spisu mohou nahlížet pouze účastníci daného vkladového řízení (popř. jejich zástupci) nebo jiné osoby, které prokáží právní zájem nebo jiný vážný důvod.²¹⁹

Podle čl. 15 jednacího řádu katastrálního úřadu z roku 2014 (dále jen „jednací řád“), katastrální úřad v souladu s ustanovením § 9 odst. 1 katastrálního zákona, vyznačí nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu na vklad nebo rozhodnutí nebo potvrzení o právu soudu či soudního exekutora tzv. plombu u příslušné nemovitosti, která vyjadřuje, že jsou práva související s danou nemovitostí dotčena změnou (dále též „zaplombování“).²²⁰ Plomba sama o sobě není omezením práva vlastníka v nakládání s předmětnou nemovitostí.

Ve výpisu z katastru nemovitostí se plomba vyznačuje velkým písmenem „P“ u nemovitosti, které se týká. Ve spodní části listu vlastnictví je pak uveden odkaz na dané vkladové řízení. Plomba se objeví i v dálkovém přístupu ke katastru nemovitostí. Její viditelnost nastává přibližně ve stejném okamžiku, kdy bude pracovníkem katastrálního úřadu plomba provedena. Včasné vyznačení plomby může mít velký význam s ohledem na zásadu materiální publicity, jelikož má každý právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů na vklad a souvisejících listin.²²¹ Významnou je tedy plomba pro toho, kdo vychází a následně jedná na základě údajů uvedených v katastru nemovitostí.

Informování o změnách souvisejících s nemovitostí vlastníka nebo jiného oprávněného a je-li to nutné, tak i zákonného zástupce nebo opatrovníka²²², je důležité pro případnou ochranu jejich práv. ČÚZK vykládá ustanovení § 16 odst. 1 katastrálního zákona tak, že je nutné zasílat informaci o plombě pouze tomu, jehož zapsaná práva v katastru nemovitostí se podle návrhu na vklad mají změnit nebo zaniknout, jsou tedy nějakým způsobem dotčena. Toto ustanovení je jistým legislativním chaosem, neboť se zde vyskytuje i zmatek v tom, komu má být informace poskytnuta. V ustanovení je uveden „vlastník a jiný oprávněný“,

²¹⁹ § 35 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²²⁰ Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Jednací řád katastrálního úřadu*. 2014. [online]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a-Jednaci-rad-kata/Jednaci-rad.aspx>.

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

²²² O plombě nebudou tedy informováni nezletilé děti, osoby nesvéprávné, právní zástupci nebo zástavní věřitel při změně vlastnického práva k nemovitosti.

dále pak „vlastník“ a „účastníci řízení“, avšak informovány mají být pouze ty osoby, jejichž práva jsou dotčena, nikoliv osoby, které práva nabývají a osoby, kterých se návrh na vklad vůbec netýká.²²³

Katastrální úřad o vyznačení plomby informuje nejpozději následující den po provedení změny tak, že zašle informaci datovou schránkou, formou doporučeného dopisu na adresu trvalého bydliště nebo na adresu sídla právnické osoby. Na žádost vlastníka může být daná informace poskytnuta i prostřednictvím e-mailové adresy nebo prostřednictvím SMS zprávy na mobilní telefon. Pokud mají účastníci vkladového řízení zřízenou Službu sledování změn²²⁴ v katastru nemovitostí, budou informováni zpravidla prostřednictvím této služby.²²⁵ Nejrychlejším a nejefektivnějším způsobem je jednoznačně zaslání informace prostřednictvím Služby sledování změn²²⁶ nebo prostřednictvím datové schránky.

Důvodem pro vyrozumívání o zahájení řízení o povolení vkladu, tedy zasílání informace o plombě, byla jistá obava z podvodných jednání (padělání listin) ve spojení se zásadou materiální publicity. Podvody související se zápisy k nemovitostem jsou nejčastěji podvody ve společném podnikání nebo rodinném kruhu. Ve většině případů jsou tyto podvody včas odhaleny, i přes to je jim třeba předcházet, minimálně informací o zaplombování.²²⁷ Vlastník nebo jiný oprávněný, který si není vědom žádného právního jednání ve vztahu k dotčené nemovitosti, které by učinil, má tímto možnost včas reagovat a zabránit provedení vkladu do doby, než bude daná věc vyjasněna.²²⁸ Jistým problémem je, že veřejnost často neví, co vyrozumění o plombě znamená a proč jim vlastně přišlo. Podle mého názoru je na katastrálním úřadě, aby se s touto problematikou vypořádal, a to alespoň kvalitním odůvodněním daného vyrozumění.

Další nejasností je ustanovení § 16 odst. 1 katastrálního zákona²²⁹, které zakládá povinnost katastrálním úřadům informovat o tom, že jsou „právní poměry“ dotčeny změnou, avšak plomba vyjadřuje, že jsou „práva“ dotčena

²²³ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 67-69.

²²⁴ Viz podkapitola 1.4 Funkce katastru nemovitostí.

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

²²⁶ Existují však i jiné placené služby mimo Službu sledování nemovitostí zřízenou ČÚZK.

²²⁷ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 67.

²²⁸ Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. *Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí*. 2012. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>.

²²⁹ Po gramatické stránce je ustanovení dále zpochybňováno kvůli čárce uvedené v ustanovení „katastrální úřad informuje“.

změnou podle ustanovení § 9 katastrálního zákona. Navíc ke změně právních poměrů dochází až po povolení a následném provedení vkladu do katastru nemovitostí, tedy v žádném případě okamžikem zaplombování.²³⁰

Podstatný okamžik pro počátek běhu lhůty, po kterou není možno povolit vklad je okamžik odeslání, nikoliv doručení informace o plombě. Podle ustanovení § 18 odst. 1 katastrálního zákona povolí katastrální úřad vklad nejdříve po uplynutí ochranné lhůty 20 dnů ode dne, kdy byla odeslána informace o plombě. Zároveň je ale povinen dodržet obecnou lhůtu 30 dnů od zahájení vkladového řízení pro vydání rozhodnutí podle ustanovením § 71 odst. 3 správního řádu. Lhůta 20 dnů je označována jako „minimální délka vkladového řízení“. V roce 2013 bylo vyřízeno řízení o povolení vkladu v průměru za 11 dnů²³¹ (v právní úpravě nebyla povinná dvacetidenní lhůta od podání návrhu do povolení vkladu), v roce 2018 je to v průměru 22 dnů²³². Cílem katastrálního úřadu je vyřízení řízení o povolení vkladu v co nejkratší možné lhůtě, často se stává, že jsou potřebné úkony pro povolení vkladu katastrálním úřadem již provedeny, jen se čeká na uplynutí lhůty 20 dnů, kdy je možné hned 21. den vklad povolit. Bohužel tato zákonem stanovená lhůta je častým terčem kritiky jak laické, tak odborné veřejnosti, vzhledem k tomu, že nepřispěla k urychlení ani zjednodušení vkladového řízení, naopak je vkladové řízení zbytečně prodlužováno.

Může se stát, že je zpochybňován podpis na soukromé listině, i přes to, že byl úředně ověřen. Katastrální úřad zjistí u ověřujícího orgánu, zda podpis skutečně ověřil, pokud nebylo paděláno ověření, může být v ověřovací doložce zjištěno, že byla prokazována totožnost padělaným nebo dříve ztraceným dokladem. V takovém případě bude návrh na vklad zamítnut. Pokud padělání nebude prokázáno, katastrální úřad může pouze doporučit, aby se poškozený neprodleně obrátil na soud s žalobou na určení, že je předložená listina neplatná. Katastrální úřad, kterému bylo doloženo podání žaloby na určení, vyznačí v katastru nemovitostí k dotčené nemovitosti poznámku spornosti. Obdobný

²³⁰ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 67-69.

²³¹ Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Výroční zpráva*. 2013. [online]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/getattachment/f0bfec28-1d19-492d-abb1-7cd72441749a/2013.aspx>.

²³² Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Výroční zpráva*. 2018. [online]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/getattachment/bda34c5d-4408-4711-aed4-a7f04e9a351d/Vyrocní-souhrnna-resortni-zprava-za-rok-2018.aspx>.

postup bude užit i při zpochybňování pravosti předložené vkladové listiny, která je listinou veřejnou.²³³

3.3 Přezkumná činnost katastrálního úřadu

Jakmile bude zahájeno vkladové řízení, dojde k zaplombování dotčených nemovitostí, založení spisu a informování vlastníka a jiné oprávněné osoby o zaplombování. Řízení o povolení vkladu se tak dostane do další fáze, kdy katastrální úřad zkoumá, zda předkládané vkladové listiny (dále též „listiny“) splňují veškeré zákonem stanovené náležitosti, aby mohl být povolen a následně proveden vklad. Z jakých hledisek jsou vkladové listiny posuzovány, stanoví ustanovení § 17 katastrálního zákona.

V první řadě je třeba uvést, že katastrální zákon oproti staré právní úpravě rozlišuje listinu soukromou a veřejnou podle ustanovení § 565 a násl. občanského zákoníku, neboť na skutečnosti, o kterou listinu se jedná, je vázán rozsah přezkumu vkladové listiny. Vzhledem k tomu, že stará právní úprava nerozlišovala mezi listinami soukromými a veřejnými, byly všechny listiny podrobeny stejné míře přezkumu. Obecnou definici soukromé listiny v občanském zákoníku nenalezneme, definuje pouze listinu veřejnou.²³⁴

Veřejná listina je listina, která byla vydána orgánem veřejné moci nebo listina, která je veřejnou listinou ze zákona (to neplatí, je-li stížena takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla).²³⁵ Soukromá listina tedy bude každá listina, která nesplňuje zákonné podmínky pro veřejnou listinu. Veřejné listiny se považují za pravé a věcně správné, do doby, než je prokázán opak. Věcná správnost a pravost veřejných listin není katastrálním úřadem přezkoumávána i z toho důvodu, že odpovědnost za takovou listinu nese sám orgán veřejné moci, který ji vyhotovil. Veřejnými listinami jsou například notářské zápisy, listiny vydané soudy nebo soudními exekutory. Soukromými listinami jsou zejména smlouvy, dohody a jiná ujednání, ke kterým je možné využití služeb například advokáta.

Při přezkumu katastrálním úřadem dochází ke střetu práva soukromého a veřejného, jelikož zde orgán veřejné správy (katastrální úřad) zkoumá listinu

²³³ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 84.

²³⁴ LAVICKÝ, Petr a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0529-9. s. 2039.

²³⁵ § 567 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

soukromoprávní povahy. Katastrální úřad však nemá pravomoc zkoumat platnost daného právního jednání v plném rozsahu, jelikož se jedná o nesporné řízení. Tuto skutečnost také potvrdil svým rozsudkem z roku 2003 Krajský soud v Brně, který potvrdil, že nic nebrání tomu, aby byla platnost listiny, která byla přezkoumána katastrálním úřadem, posouzena v občanském soudním řízení.²³⁶

Soukromá listina je zkoumána podle ustanovení § 17 odst. 1 katastrálního zákona. Výčet v tomto ustanovení není taxativní, jako tomu bylo za staré právní úpravy. S ohledem na písm. f) výše uvedeného ustanovení, které umožňuje katastrálnímu úřadu posoudit platnost listiny na základě jejího obsahu, došlo k jistému posílení jeho přezkumné činnosti s ohledem na zásadu materiální publicity.²³⁷

Před vydáním rozhodnutí o povolení vkladu musí katastrální úřad podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona prověřit, zda listina splňuje náležitosti vkladové listiny pro zápis do katastru nemovitostí, tedy zda v souladu s ustanovení § 8 katastrálního zákona jsou ve vkladové listině nemovitosti označeny požadovaným způsobem. Pokud by nebyl uveden předmět vkladového řízení, půjde tak o neurčitý předmět, a z toho důvodu by nemohl být katastrálním úřadem vklad povolen.

Podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona se zkoumá obsahová stránka vkladové listiny. Podmínkou vkladové listiny je, že obsah musí odůvodňovat předkládaný návrh na vklad, musí být určitý a srozumitelný. Například u kupní smlouvy jsou podstatnými náležitostmi účastníci kupní smlouvy, označení předmětu koupě, z obsahu kupní smlouvy musí být zároveň odvoditelná vůle prodávajícího převést vlastnické právo k předmětu koupě na kupujícího. Podstatnou náležitostí je i ujednání o výši kupní ceny. U zástavní smlouvy se zkoumá, zda jsou uvedeni účastníci dané smlouvy, uvedena zástava, zajišťovaný dluh nebo dluhy, a zda je možné z obsahu smlouvy dovodit vůli stran k zajištění dluhu zástavou. Takto by bylo možné pokračovat i dále u všech možných typů právních jednání a právních stavů deklarujících vznik práva. Smlouva, která je vkladovou listinou, musí být účinná, může totiž nastat i situace, kdy má smlouva odloženou účinnost, a proto katastrální úřad zkoumá i tuto skutečnost.

²³⁶ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 10. 9. 2003, sp. zn. 12 Co 674/2002.

²³⁷ Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. *Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.* 2012. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>.

Podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona v návaznosti na ustanovení § 560 a § 561 občanského zákoníku, musí být právní jednání v předepsané formě. Ustanovení § 560 občanského zákoníku vyžaduje, aby právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší, mělo písemnou formu. K tomu je ještě potřeba podle ustanovení § 561 odst. 1 občanského zákoníku podpisu jednajícího, aby dané právní jednání bylo platné. Nejvyšší soud v roce 2012 stanovil, že písemná forma právního jednání předpokládá splnění dvou náležitostí, kterými jsou písemná forma a podpis.²³⁸ Zákon nestanoví, že na vkladové listině musí být úředně ověřený podpis²³⁹, k čemuž se vyjádřil i Nejvyšší soud svým rozsudkem z roku 2018. Nejvyšší soud judikoval, že nezbytnou náležitostí kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti, která je současně vkladovou listinou pro zápis práva do katastru nemovitostí, není úředně ověřený podpis smluvní strany. Není-li podpis úředně ověřen, katastrální úřad bude činit potřebná opatření ke zjištění pravosti podpisu podle § 62 a § 64 katastrální vyhlášky.²⁴⁰ Z hlediska zjednodušení a urychlení je vhodnější podpisy úředně ověřit, neboť v případě úředně ověřených podpisů katastrální úřad jejich pravost již nepřezkoumává.

Podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona je posuzováno, zda není účastník daného řízení omezen v nakládání s dotčenou nemovitostí podle jiného právního předpisu. Takovým omezením může být rozhodnutí či opatření orgánu veřejné moci např. exekuční příkaz, na jehož základě nesmí povinný (vlastník) s danou věcí nijak nakládat, anebo se může jednat o předběžné opatření zakazující disponovat s danou věcí apod. Nakládání s nemovitostí může být omezeno i právním předpisem. Ustanovením § 1012 občanského zákoníku získává vlastník právo se svým majetkem v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z něj vyloučit. Důležité je zmínit, že k omezení, které vzniklo na základě smluvního závazkového vztahu (např. zákaz zatížení a zcizení) mezi vlastníkem a třetí osobou a platí tedy jen mezi stranami (*inter partes*), katastrální úřad nepřihlíží.²⁴¹ Další omezení se týkají především majetku státu, krajů a obcí nebo se jedná o omezení vyplývající z podílového spoluvlastnictví,

²³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 8. 2013, sp. zn. 21 Cdo 2186/2012.

²³⁹ Viz podkapitola 3.2.5 Náležitosti návrhu na vklad.

²⁴⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 3. 2018, sp. zn. 21 Cdo 3066/2017.

²⁴¹ BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-747-8703-4. s. 189-192.

bytového spoluvlastnictví, přídatného spoluvlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů.

Pokud je k právnímu jednání účastníka řízení potřeba souhlasu jiné osoby podle jiného právního předpisu, pak je katastrální úřad oprávněn tento souhlas požadovat, pokud nebyl předložen již s danou vkladovou listinou, a to podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona. Chybějící souhlas zakládá sice jen relativní neplatnost právního jednání, ale je důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad katastrálním úřadem. Jako příklad lze uvést případ, kdy je třeba podle ustanovení § 483 odst. 2 občanského zákoníku souhlasu soudu s nabytím nemovitosti nebo obchodního závodu opatrovníkem pro opatrovance.²⁴² Nejvyšší soud rozsudkem z roku 2008 judikoval, že: „*absence schválení právního úkonu učiněného za nezletilého jeho zákonným zástupcem je důvodem k zamítnutí návrhu na vklad.*“²⁴³

Jak již bylo výše uvedeno, katastrální úřad podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona zkoumá, zda z obsahu vkladové listiny při porovnání s dosavadními zápisy v katastru nemovitostí není patrný důvod, kvůli kterému by bylo právní jednání neplatné (účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání nebo jsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti ohledně věci, která je předmětem právního jednání). Dané ustanovení je shrnutím výše uvedených skutečností, a proto jej není třeba více rozvádět. Ovšem za vhodnou zmínku považuji to, že katastrální úřad nikdy nepřezkoumává celkovou platnost vkladových listin z pohledu soukromého práva.²⁴⁴ Smlouva, která byla přezkoumána katastrálním úřadem, a na jejímž základě byl proveden vklad, může být předmětem občanskoprávního řízení o její platnosti.²⁴⁵

Návrh na vklad musí podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. g) katastrálního zákona navazovat na již zapsané údaje v katastru nemovitostí, které jsou ve vztahu k návrhu na vklad, aby nedošlo ke vzniku duplicitních nebo i několikanásobných zápisů vlastnického práva osob ke stejné nemovitosti. Katastrální úřad nemá pravomoc k odstranění duplicitního stavu, může vlastníky pouze na tuto skutečnost upozornit. Vlastníci tento stav musí vyřešit mezi sebou

²⁴² BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-747-8703-4. s. 193-195.

²⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 7. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3286/2007.

²⁴⁴ Usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97.

²⁴⁵ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 10. 9. 2003, sp. zn. 12 Cdo 674/2002.

dohodou nebo soudně.²⁴⁶ Měla by zde být jistá logická návaznost, práva nových vlastníků by měla být odvozena od práv předešlých vlastníků.²⁴⁷ Pokud bude nemovitost nabývána originálně, tedy nabyvatel bude prvním vlastníkem (např. zhotovení nové stavby, která není součástí pozemku), nebude tedy v katastru nemovitostí žádná návaznost.²⁴⁸ Může ale nastat situace, kdy se vyskytne tzv. logická mezera mezi zápisem v katastru nemovitostí a navrhovaným vkladem. Logická mezera ale není překážkou, pokud navrhovatel doloží s návrhem na vklad a vkladovou listinou zároveň listiny, které doplní návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí. Podmínkou je, aby tyto listiny splňovaly náležitosti vkladových listin.²⁴⁹

U veřejné vkladové listiny katastrální úřad zkoumá, zda splňují náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí, obsah listiny odůvodňuje návrh na vklad a dále zkoumá, zda navrhovaný vklad navazuje na již existující zápisy v katastru nemovitostí (obdobně jako u soukromé listiny). Dále katastrální úřad u veřejné listiny o právním jednání (notářský zápis) zkoumá, zda účastník vkladového řízení není omezen v nakládání s nemovitou věcí, která je předmětem daného právního jednání. V případě, kdy je veřejná listina rozhodnutím soudu (musí být opatřeno doložkou o nabytí právní moci a musí z něj být zřejmé, jaké důsledky má dané rozhodnutí na právní poměry k nemovitostem), pak jsou také přezkoumávány povinné náležitosti této listiny pro zápis do katastru nemovitostí. Katastrální úřad zkoumá, zda je dané rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru nemovitostí doposud zapsáno.²⁵⁰ Bude tomu tak, pokud byly tyto osoby účastníky vkladového řízení, ve kterém bylo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydáno.

Výše uvedené skutečnosti budou přezkoumávány katastrálním úřadem v rámci listin, které mu byly předloženy účastníky vkladového řízení, soudem nebo popř. soudním exekutorem. Katastrální úřad vychází i z dosavadních zápisů v katastru nemovitostí, z údajů v základních registrech, z agendového

²⁴⁶ FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*. Praha: Eva Rozkotová Publishing, 2014. ISBN 978-80-87488-19-5 s. 190.

²⁴⁷ Tato logická řada mohla být přetržena, a to v případě např. revoluce nebo války. Jisté mezery v evidenci jsou způsobeny dočasnou neevidencí vlastnických vztahů k nemovitostem.

²⁴⁸ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 77-78.

²⁴⁹ JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-720-1934-2. s. 200.

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

informačního systému cizinců a z informací, které poskytl vlastník nemovitosti a další účastníci vkladového řízení, poté, co obdrželi od katastrálního úřadu informaci podle ustanovení § 16 odst. 1 katastrálního zákona, že jsou právní poměry dotčeny změnou (správně tedy práva dotčena změnou). Pro přezkum katastrálním úřadem je rozhodující stav zkoumaných skutečností k okamžiku podání návrhu na vklad.²⁵¹ Po podání návrhu na vklad není možno přiložené listiny již měnit. Opravit lze pouze chyby v psaní a počtech, pokud takovou změnou nebudou způsobeny pochybnosti ve významu daného právního jednání.²⁵²

Z praktického hlediska probíhá přezkum listin tak, že příslušný pracovník (úředně oprávněná osoba)²⁵³, kterému bylo přiděleno vedení zahájeného vkladového řízení, pečlivě prošetří veškeré doložené listiny a dokumenty v souladu s ustanovením § 17 katastrálního zákona. Tyto listiny a dokumenty porovná se stavem zápisů k okamžiku podání návrhu na vklad a rozhodne, zda jsou způsobilé zápisu do katastru nemovitostí či nikoliv. Zápis nemůže učinit dříve, než uplyne minimální délka vkladového řízení 20 dnů. Zároveň je ale povinen dodržet obecnou lhůtu 30 dnů od zahájení vkladového řízení pro vydání rozhodnutí.

Zjistí-li se během lhůty 20 dnů, že nejsou splněny podmínky vkladového řízení, a to z některých důvodů z ustanovení § 17 katastrálního zákona, pak katastrální úřad nemusí vyčkávat do konce lhůty, neboť se daná lhůta týká pouze vydání rozhodnutí o povolení vkladu, a proto bude postupovat podle ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu, jelikož musí účastníkům vkladového řízení, jejichž žádosti nebude plně vyhověno dát před vydáním rozhodnutí možnost vyjádřit se k podkladům.

Účastníci vkladového řízení, jejichž žádosti nebude plně vyhověno, budou vyzooměni o důvodu, proč nemůže být jejich žádosti vyhověno s odkazem na příslušné zákonné ustanovení. Pro zjednodušení a urychlení celého procesu budou účastníci vkladového řízení poučeni o možnosti vzít návrh na vklad zpět (za předpokladu, že s tím budou všichni účastníci vkladového řízení souhlasit) ještě před vydáním rozhodnutí o zamítnutí vkladu, aby došlo pouze k zastavení vkladového řízení usnesením. Tento postup účastníkům vkladového řízení usnadní podání nového návrhu na vklad, neboť jim nebude na překážku návrh

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

²⁵² § 578 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

²⁵³ V zásadě se jedná o právníka specializovaného pro oblast katastru nemovitostí.

předcházející a ani nedojde k přerušení řízení po dobu stanovenou pro podání žaloby podle občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem (dále jen „část pátá OSŘ“), popř. do dne vydání pravomocného rozhodnutí o podané žalobě příslušným soudem.²⁵⁴ Proti usnesení je možné podat jako řádný opravný prostředek odvolání.²⁵⁵

3.4 Formy rozhodnutí v řízení o povolení vkladu

Jelikož je vkladové řízení řízením správním, je zásadně ukončováno vydáním rozhodnutí. Ve vkladovém řízení může být rozhodováno meritorním i nemeritorním rozhodnutím. Pokud z nějakých důvodů nebude možné o návrhu na vklad meritorně rozhodnout povolením nebo zamítnutím vkladu, pak bude rozhodnuto nemeritorní formou rozhodnutí, a to usnesením o přerušení nebo o zastavení řízení.

Katastrální úřad může vklad povolit nebo zamítnout. Jestliže jsou splněny všechny podmínky pro povolení vkladu, pak katastrální úřad vydá rozhodnutí o povolení vkladu, kterým vklad povolí, ale až po uplynutí minimální délky vkladového řízení. Pokud podmínky pro povolení vkladu splněny nejsou nebo vklad ztratí své právní účinky ještě před rozhodnutím katastrálního úřadu, bude zamítnut.²⁵⁶ V některých případech může nastat i pouze částečné povolení či zamítnutí vkladu.

Pokud tedy došlo ze strany katastrálního úřadu k přezkumu předložených listin, pak může v souladu s ustanovením § 18 katastrálního zákona vydat rozhodnutí ve věci, a to buď rozhodnutí o povolení vkladu, nebo rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Jak je již uvedeno v předchozí podkapitole, lhůty pro vydání rozhodnutí jsou stanoveny v ustanovení § 71 správního řádu, z čehož vyplývá, že je katastrální úřad povinen vydat rozhodnutí bez zbytečného odkladu s tím, že je třeba nahlédnout do speciální právní úpravy katastrálního zákona konkrétně ustanovení § 18 odst. 1, který stanovil minimální délku vkladového řízení na 20 dní, s tím, že musí být rozhodnuto nejdéle do 30 dnů od zahájení vkladového řízení. Jsou ovšem stanoveny i výjimky s ohledem např. na nutnost někoho předvolat nebo předvést, doručování prostřednictvím veřejné vyhlášky, bylo

²⁵⁴ § 18 odst. 6 a 7 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁵⁵ § 81 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

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

nařízeno ústní jednání, jedná se o zvlášť složitý případ apod., pak je lhůta prodloužena až na 60 dnů²⁵⁷.

Pro vkladové řízení katastrální zákon zavádí jistá specifika, která budou rozebrána v rámci následujících podkapitol.

3.4.1 Přerušování vkladového řízení

Pro institut přerušování vkladového řízení je užito ustanovení § 64 a § 65 správního řádu (přerušování řízení není katastrálním zákonem upraven). Tento institut je dále podrobněji upraven v čl. 18 jednacího řádu.

V ustanovení § 18 odst. 6 katastrálního zákona je stanovena povinnost přerušit vkladové řízení ze zákona a v odst. 7 je upravena možnost přerušit vkladové řízení, a to usnesením o přerušování řízení. Usnesení o přerušování řízení je vydáváno v případech, kdy byl podán návrh na vklad, a bylo zahájeno vkladové řízení ohledně nemovitosti, ke které se váže rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Zahájené vkladové řízení bude přerušeno na dobu pro podání žaloby, a bude-li žaloba podána, tak do dne, kdy bude příslušnému katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu ve věci vkladu. Odstavcem 6. jsou řešeny situace, kdy je třeba přerušit vkladové řízení zahájená ještě před vydáním rozhodnutí o zamítnutí vkladu katastrálním úřadem, vkladové řízení je přerušeno přímo ze zákona, nikoliv usnesením. Podle odstavce 7. jsou usnesením přerušována vkladová řízení, která byla zahájena po rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí již předchozího vkladu.

Pokud by katastrální úřad povoloval a následně prováděl další a další vklady ke stejným nemovitostem bez přerušování, vznikaly by situace, které nemají řešení, a proto se přerušují vkladová řízení k těmž nemovitostem. Přerušování vkladových řízení trvá až do doby, než je jisté, že ve věci zamítnutého vkladu, kvůli kterému byla ostatní vkladová řízení přerušena, nebude podána žaloba k soudu, nebo podané žalobě nebude vyhověno.²⁵⁸

Katastrální úřad o přerušování řízení vyrozumí všechny účastníky vkladového řízení doručením stejnopisu písemného vyhotovení usnesení o přerušování řízení, a to do vlastních rukou. Proti usnesení je možné podat do 15 dnů od oznámení o přerušování řízení k příslušnému Zeměměřičskému

²⁵⁷ Často v praxi dochází k prodloužení lhůty kvůli státním svátkům nebo z důvodu velkého nápadu spisu, z toho důvodu je na pracovníky vynaložen velký tlak.

²⁵⁸ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 90.

a katastrálnímu inspektorátu odvolání.²⁵⁹ Jakmile odpadne překážka vkladového řízení, kvůli které bylo řízení přerušeno, nebo uplynula stanovená lhůta, katastrální úřad bude v řízení pokračovat. Pokračovat v řízení bude i v případě, kdy účastník vkladového řízení, který o přerušení řízení požádal, podá žádost na pokračování v řízení. O skutečnosti, že se v řízení pokračuje, vyrozumí katastrální úřad účastníky a provede o tom záznam.²⁶⁰

Správní řád rozlišuje přerušení řízení fakultativní a obligatorní. Fakultativní přerušení řízení spočívá v tom, že správní orgán (katastrální úřad) přeruší řízení z taxativně uvedených důvodů, a to na základě svého uvážení. Pokud nastane situace pro obligatorní přerušení řízení, je správní orgán povinen řízení přerušit.

Fakultativní důvody k přerušení vkladového řízení jsou uvedeny v ustanovení § 64 odst. 1 správního řádu. Katastrální úřad může přerušit vkladové řízení současně s výzvou k odstranění nedostatků návrhu na vklad²⁶¹, pokud návrh na vklad nemá zákonem stanovené náležitosti nebo neobsahuje povinné přílohy, kvůli kterým nemůže bez dalšího vklad povolit, a zároveň ale nejsou naplněny podmínky pro vydání rozhodnutí o zamítnutí vkladu.

Neodstranitelným nedostatkem v rámci soukromých listin je chybějící vkladová listina, jelikož se k podanému návrhu na vklad bez vkladové listiny nepřihlíží.²⁶² Dalším neodstranitelným nedostatkem je nesprávné označení nemovitosti ve vkladové listině, musí být označena podle ustanovení § 8 katastrálního zákona. Častým neodstranitelným nedostatkem je i rozpor mezi návrhem na vklad a vkladovou listinou, například při převodu bytové jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytu je v návrhu na vklad uveden vedle bytové jednotky i podíl na pozemku, který patří k bytové jednotce, avšak ve smlouvě není daný podíl na pozemku uveden. Pokud bude katastrálnímu úřadu předložen návrh na vklad, ke kterému je přiložena vkladová listina bez podpisu některého z účastníků, jedná se tak o nedostatek, který v rámci vkladového řízení nelze odstranit.

²⁵⁹ § 76 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁶⁰ § 65 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁶¹ Návrh na vklad nesplňuje požadavky podle ustanovení § 45 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů s ohledem na ustanovení § 14 odst. 1 a § 15 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona), ve znění pozdějších předpisů.

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

Častými odstranitelnými vadami vkladového řízení jsou podpis na vkladové listině, který nebyl úředně ověřen (odstranění uznáním za vlastní, doložením podpisového vzoru, apod.), nebyl ověřen podpis na procesní plné moci, nebyl zaplacen správní poplatek (odstranění zaplacením ve stanovené lhůtě po obdržení výzvy na určený účet pod variabilním symbolem vkladového řízení, ve výzvě k zaplacení správního poplatku je upozornění, nebude-li splněna poplatková povinnost, vkladové řízení bude zastaveno a bude se tak jednat o neodstranitelnou vadu vkladového řízení), dále byla-li nezbytná listina pro rozhodnutí přiložena pouze jako fotokopie (doložením prvopisu nebo úředně ověřené kopie), nebylo doloženo potvrzení o splnění odkládací podmínky, nebyl doložen souhlas s dělením pozemků apod.

Nejčastějšími neodstranitelnými vadami vkladových veřejných listin je chybějící kvalifikované razítko na elektronické listině podle ustanovení § 7 katastrálního zákona, nesprávné označení nemovitostí podle ustanovení § 8 katastrálního zákona nebo chybějící podíly na jednotlivých pozemcích, které patří k jednotce vymezené zákonem o vlastnictví bytů.

Mezi časté, ale odstranitelné vady veřejných vkladových listin patří chybějící rodné číslo příp. identifikační číslo, anebo chybějící doložka nabytí právní moci rozhodnutí (právní moc musí předcházet podání návrhu na vklad).²⁶³

Výzva k odstranění nedostatků obsahuje přiměřenou lhůtu k odstranění vad návrhu na vklad. Současně s výzvou k odstranění nedostatků návrhu na vklad katastrální úřad vkladové řízení přeruší vzhledem k tomu, že by ve většině případů došlo k nedodržení lhůty 30 dnů pro vydání rozhodnutí ve věci.²⁶⁴ Tyto kroky mohou být učiněny pouze za předpokladu, že po odstranění nedostatků dojde k vydání rozhodnutí o povolení vkladu, a z toho důvodu je lze učinit až po uplynutí minimální délky vkladového řízení.

Pokud účastníci řízení nedostatky neodstraní, vydá katastrální úřad usnesení o zastavení vkladového řízení v souladu s ustanovením § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu.

²⁶³ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-755-2774-5. s. 173-175.

²⁶⁴ Za staré právní úpravy nebylo vkladové řízení přerušováno s ohledem na hospodárnost a efektivnost, neboť nebylo nutné dodržovat minimální dobu trvání vkladového řízení, a proto lhůta 30 dnů pro vydání rozhodnutí ve věci nebyla ohrožena.

Důvod pro přerušení řízení není řešení předběžné otázky, což je výjimka oproti obecné právní úpravě ustanovení § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu.²⁶⁵ Aby mohlo dojít k přerušení řízení z důvodu předběžné otázky, musí podat některý z účastníků žádost na přerušení vkladového řízení, za splnění podmínky, že s přerušením vkladového řízení souhlasí ostatní navrhovatelé. Jako příklad lze uvést situaci, kdy je vedeno soudní řízení o žalobě na určení neplatnosti smlouvy, která je vkladovou listinou a na jejímž základě je tedy vedeno vkladové řízení. Katastrální úřad přeruší vkladové řízení až do doby, kdy bude v dané věci rozhodnuto.

Přerušit řízení může katastrální úřad i do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi vkladového řízení. Další fakultativní důvody pro přerušení řízení, stanoví zvláštní zákon.

Obligatorním důvodem podle ustanovení § 64 odst. 2 správního řádu pro přerušení vkladového řízení je pouze případ, kdy o to požádá navrhovatel. Pokud je navrhovatelů více, pak může katastrální úřad řízení přerušit pouze za podmínky, že s přerušením daného vkladového řízení budou souhlasit všichni navrhovatelé.

Vkladové řízení může být přerušeno na dobu nezbytně nutnou a je-li přerušena na žádost účastníka vkladového řízení, bude přihlíženo k době navrhované v žádosti o přerušení vkladového řízení.

3.4.2 Zastavení vkladového řízení

Katastrální zákon institut zastavení řízení stejně tak jako přerušení řízení nijak více neupravuje, až na ustanovení § 15 odst. 3 a § 16 odst. 2 katastrálního zákona. V případě zastavení řízení se použije právní úprava správního řádu, konkrétně ustanovení § 66 spolu s úpravou z čl. 18 jednacího řádu.

Nemeritorní rozhodnutí o zastavení řízení vydává katastrální úřad formou usnesení. Proti usnesení o zastavení řízení je možné podat podle ustanovení § 76 odst. 5 správního řádu odvolání, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení usnesení o zastavení řízení.

²⁶⁵ § 24 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Ustanovením § 66 odst. 1 správního řádu jsou stanoveny důvody, na jejichž základě je možné správní řízení zastavit. Pro vkladové řízení se uplatní zejména důvody upravené v písmenech a), c), d), e), f) a h).²⁶⁶

Vkladové řízení bude zastaveno, pokud navrhovatel vezme návrh na vklad zpět (platí obdobně i pro zúžení návrhu na vklad) do vydání rozhodnutí a budou s tím souhlasit všichni účastníci vkladového řízení. Zpětvzetí návrhu na vklad bylo za předchozí právní úpravy upraveno pouze obecným předpisem správním řádem, nyní je speciálně upraveno v ustanovení § 16 odst. 2 katastrálního zákona. Zpětvzetí návrhu na vklad je nejrychlejší a nejvhodnější řešení, jelikož není třeba uvést důvod zpětvzetí, musí ale obsahovat náležitosti podání²⁶⁷ se sdělením smluvních stran o zpětvzetí, datum podání původního návrhu, číslo vkladového řízení, podpis, datum a adresu katastrálního úřadu.

Zastaveno bude vkladové řízení i tehdy, neodstraní-li žadatel v určené době vady žádosti nebo ve stanovené lhůtě neuhradil správní poplatek, viz podkapitola 3.4.1 Přerušování vkladového řízení.²⁶⁸

Usnesení o zastavení vkladového řízení bude vydáno i pro překážku řízení podle ustanovení § 48 odst. 1 správního řádu, kterou je skutečnost, že o téže věci bylo z téhož důvodu zahájeno řízení u jiného katastrálního úřadu.

Katastrální úřad z logiky věci zastaví řízení i pro smrt nebo zánik navrhovatele, pokud nebudou ve vkladovém řízení pokračovat jeho právní nástupci nebo pokud není navrhovatelů více. Zastaveno bude řízení i pro zánik věci nebo práva, které ho se vkladové řízení týká, anebo bude vkladové řízení zastaveno z jiných zákonem stanovených důvodů.

K zastavení řízení dojde i v případě, pokud nedojde k nápravě ve lhůtě 14 dnů od doručení výzvy k odstranění nedostatků v rozhodnutí nebo potvrzení práva od soudu nebo soudního exekutora, ve kterých nejsou uvedeny veškeré údaje, které mají být zapsány do katastru nemovitostí vkladem podle § 14 odst. 2 katastrálního zákona. Z toho vyplývá, že se tato úprava použije pouze na vkladová řízení zahájená doručením rozhodnutí nebo potvrzení o právu soudu či soudního

²⁶⁶ a) navrhovatel vzal návrh na vklad zpět, a pokud bylo navrhovatelů více, musí se zpětvzetím souhlasit všichni, c) navrhovatel v určené lhůtě neodstraní podstatné vady návrhu na vklad, d) navrhovatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, e) byla zjištěna překážka řízení (u některého katastrálního úřadu bylo již zahájeno vkladové řízení z téže věci a z téhož důvodu), f) navrhovatel zemřel nebo zanikl a v řízení nepokračují právní nástupci, anebo zanikl předmět vkladového řízení a h) z dalších důvodů stanovených zákonem.

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

²⁶⁸ § 64 odst. 1 písm. d) a e) zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

exekutora katastrálnímu úřadu. Jelikož soud není účastníkem řízení, nápravu musí učinit přímo účastníci vkladového řízení.

3.4.3 Zamítnutí návrhu na vklad

Nebudou-li splněny podmínky pro povolení vkladu nebo daný návrh na vklad před rozhodnutím o povolení vkladu ztratí právní účinky, návrh na vklad do katastru nemovitostí bude katastrálním úřadem zamítnut. Právní účinky může návrh na vklad ztratit v návaznosti na rozhodnutí o předběžném opatření, na jehož základě je účastníkovi řízení zakázáno nakládat s danou nemovitostí podle ustanovení § 76f odst. 2 OSŘ nebo se jedná o zajištěnou nemovitost podle ustanovení § 79 odst. 5 zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).²⁶⁹

Před vydáním rozhodnutí o zamítnutí vkladu je katastrální úřad v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu povinen vyzoomět účastníky řízení o možnosti vyjádřit se k podkladům daného rozhodnutí. Katastrální úřady účastníky řízení vyzoomují o překážkách povolení vkladu a poučí je o možnosti vzít návrh na vklad zpět, s tím, že pokud návrh na vklad vezmou zpět ještě před vydáním rozhodnutí o zamítnutí vkladu, pak katastrální úřad řízení podle ustanovení § 16 odst. 2 katastrálního zákona zastaví. Zpětvzetím návrhu na vklad se účastníci řízení vyhnou přerušení nového řízení do uplynutí lhůty 30 dnů podle ustanovení § 18 odst. 6 katastrálního zákona, která by běžela v případě zamítnutí návrhu na vklad. Pokud účastníci řízení nevezmou svůj návrh na vklad zpět, katastrální úřad vydá zamítavé rozhodnutí, tím pádem již účastníci řízení nebudou moci svůj návrh na vklad vzít zpět ani částečně.

Každé další řízení, které se bude týkat dotčené nemovitosti, bude přerušeno do doby, než uplyne lhůta 30 dnů od doručení rozhodnutí o zamítnutí vkladu poslednímu z účastníků řízení, pro podání žaloby.²⁷⁰

Pokud byl podán další návrh na vklad ještě před podáním žaloby, pak je dané vkladové řízení přerušeno ze zákona, pokud je podán návrh na vklad až po podání žaloby, pak je vkladové řízení přerušeno usnesením o přerušení vkladového řízení vydaném katastrálním úřadem.

²⁶⁹ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1. s. 84-85.

²⁷⁰ § 18 odst. 6 a 7 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Po uplynutí lhůty pro podání žaloby se katastrální úřad (pokud nemá žádné informace o podání žaloby) písemně dotáže příslušného krajského (městského) soudu, zda k němu nebyla podána žaloba proti zamítavému rozhodnutí. Jestliže nebyla účastníkem řízení žaloba podána, katastrální úřad může pokračovat v přerušném vkladovém řízení a dojde k odplombování dotčené nemovitosti (bude odplombována i pokud žaloba podána byla, ale byla neúspěšná). V případě, že byla žaloba podána, katastrální úřad zašle na vyžádání originál spisu příslušnému soudu a připojí své stanovisko k dané věci. Zároveň poznačí informaci o podání žaloby. Podle ustanovení § 250a odst. 1 OSŘ jsou účastníky řízení žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem.²⁷¹ Katastrální úřad tedy účastníkem řízení před soudem není. O povolení vkladu místo katastrálního úřadu rozhoduje příslušný soud. Povolí-li soud vklad, katastrální úřad vzhledem k tomu, že není účastníkem soudního řízení, nemůže podat odvolání. Krajský soud v Českých Budějovicích k tomuto stanovil, že katastrální úřad není účastníkem řízení z toho důvodu, že se v řízení podle části páté OSŘ nepřezkoumává rozhodnutí správního orgánu, tedy katastrálního úřadu, ale jedná se pouze o otázku soukromoprávní povahy.²⁷² Jestliže soud žalobu odmítne, zamítne, nebo soudní řízení zastaví, katastrální úřad vkladové řízení ukončí. Nahradí-li soud svým rozsudkem rozhodnutí katastrálního úřadu, pak katastrální úřad po nabytí právní moci rozsudku provede vklad.²⁷³

Specifická situace nastane v případě, kdy se rozdělí vkladové řízení na dvě části. V jedné dojde k vydání rozhodnutí o částečném povolení vkladu, které nabyde právní moc doručením posledního z účastníků řízení (není dostačující pouhý záznam ve spise). Ve druhé části dojde k vydání rozhodnutí o částečném zamítnutí vkladu, které nabyde právní moci, až po uplynutí lhůty, po kterou je možné uplatnit žalobu podle části páté OSŘ. Celé vkladové řízení bude ukončeno až nabytím právní moci rozhodnutí o částečném zamítnutí vkladu.

Účastníkům řízení je zasíláno řádně odůvodněné písemné rozhodnutí o zamítnutí vkladu, které nabývá právní moci doručením. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu musí obsahovat náležitosti rozhodnutí podle ustanovení § 68 správního

²⁷¹ BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-747-8703-4. s. 205-206.

²⁷² Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích, pobočka v Táboře ze dne 23. 5. 2003, sp. zn. 15 C 2/2003.

²⁷³ Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Jednací řád katastrálního úřadu*. [online]. 2014. Dostupné z: <https://cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a-Jednaci-rad-kata/Jednaci-rad.aspx>. Čl. 22 a 24.

řádu. Účastníci jsou v rámci tohoto písemného rozhodnutí zároveň řádně poučeni o možnosti podání žaloby podle části páté OSŘ ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení zamítavého rozhodnutí (není přípustný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení).²⁷⁴

3.4.4 Povolení vkladu a jeho provedení

Pokud budou splněny veškeré podmínky pro povolení vkladu, katastrální úřad rozhodnutím o povolení vkladu vklad povolí. Obsah, forma a povinné náležitosti rozhodnutí jsou stanoveny ustanovením § 67 a násl. správního řádu.

Jak je již uvedeno v předchozích kapitolách, vklad může být povolen nejdříve po uplynutí minimální délky vkladového řízení 20 dnů ode dne odeslání informace o plombě, tedy po odeslání informace, že jsou práva u dané nemovitosti dotčena změnou. Těchto 20 dnů slouží k předejití povolení a následnému provedení neoprávněného vkladu na základě padělané vkladové listiny.

Katastrální úřad musí podle obecné úpravy správního řádu rozhodnout bez zbytečného odkladu, avšak podle ustanovení § 18 odst. 1 katastrálního zákona ve spojení s ustanovením § 16 odst. 1 téhož zákona, je tato povinnost posunuta o minimální délku vkladového řízení. Vklad lze povolit nejdříve 21. den od podání návrhu na vklad a zároveň nejdéle do 30 dnů.

Jestliže bude povolení vkladu zcela vyhověno, pak se rozhodnutí nebude vyhotovovat v písemné formě, povolení se pouze poznamená ve spisu a účastníci řízení obdrží vyznění o provedení vkladu do katastru nemovitostí. Rozhodnutí o povolení vkladu nabyde právní moci právě samotným záznamem ve spisu. S ohledem na počet vkladových řízení, která katastrální úřady denně řeší, je tento postup zjednodušením systému povolování vkladů a zároveň snížením zatížení administrativního personálu.

Písemně se rozhodnutí vyhotovují pouze v případech, kdy by mohly vzniknout nějaké nejasnosti. Písemně budou vyhotovována rozhodnutí, kterými je část návrhu na vklad povolována a část zastavována nebo část povolována a část zamítána. Pokud tedy katastrální úřad návrhu na vklad vyhoví pouze z části, pak rozhodnutí o povolení vkladu bude vyhotoveno v písemné formě a právní moci nabyde doručením písemného vyhotovení rozhodnutí účastníkům řízení.

²⁷⁴ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Vklad do katastru po rekodifikaci – starý název v novém kabátě*. epravo.cz, 2012. [online]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vklad-do-katastru-po-rekodifikaci-stary-nazev-novemkabate-84689.html>.

V případě, kdy je povolen a proveden vklad pouze z části, je zároveň vklad z části zamítnut. Z toho důvodu je vždy takové rozhodnutí vyhotovováno a doručováno, neboť proti částečnému zamítnutí je účastník řízení k dispozici žaloba podle části páté OSŘ. Proti povolené a provedené části je pak k dispozici postup podle ustanovení § 986 občanského zákoníku, čemuž je věnována podkapitola 3.5 Opravné prostředky.²⁷⁵ Proti rozhodnutí o povolení nebo zamítnutí vkladu nelze použít standardní opravný prostředek užívaný v klasickém správním řízení.

Aby byly spojeny právní účinky podle ustanovení § 10 katastrálního zákona s rozhodnutím o povolení vkladu, tedy aby vznikla, změnila se nebo zanikla práva k dané nemovité věci, je třeba po skončení vkladového řízení vydáním rozhodnutí o povolení vkladu tento vklad formálně provést. Vklad bude proveden zápisem do katastrálního operátu na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu. Katastrální úřad provede vklad použitím administrativně technického prostředku. Tento úkon je učiněn prostřednictvím Informačního systému katastru nemovitostí neboli ISKN, který je učiněn téměř vždy současně s rozhodnutím o povolení vkladu. Tuto skutečnost potvrzuje i Městský soud v Praze svým rozhodnutím z roku 1999, který konstatoval, že je vkladem rozuměn až samotný zápis do katastrálního operátu, nikoliv rozhodnutí o povolení vkladu, s tím že provedení vkladu je administrativní činností katastrálního úřadu.²⁷⁶ Rozhodnutí Městského soudu v Praze z roku 1999 je sice reflexí staré, dnes již neplatné právní úpravy, ale je možné jej vztáhnout i na současnou právní úpravu, neboť není katastrální zákon v tomto směru změněn.

Nelze popřít, že je provedení vkladu povinností katastrálního úřadu, a to i přes nevhodně formulované ustanovení § 12 katastrálního zákona: „*Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení.*“, ve kterém je spojení „lze provést“ velmi nevhodně zvoleno. Díky ustanovení § 33 písm. a) katastrálního zákona můžeme tuto povinnost dovodit, neboť je v něm výslovně uvedeno, že katastrální úřad „provede“ vklad bez zbytečného odkladu od povolení daného vkladu.

Po provedení vkladu bude účastníkům řízení odesláno tzv. vyrozumění o povolení vkladu a katastrální úřad zároveň vyjme vkladovou listinu ze spisu

²⁷⁵ Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. *Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.* [online]. 2012. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>.

²⁷⁶ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 9. 6. 1999, sp. zn. 12 Co 170/99.

a založí ji do sbírky listin.²⁷⁷ Vyrozumění o provedení vkladu je zasíláno na adresu doručování podle správního řádu v následujícím pořadí: do datové schránky, doručení na adresu pro doručování podle evidence obyvatel, doručení na adresu trvalého pobytu. Doručuje se do vlastních rukou s doplňkovou službou „dodejka“ a s dispozicí odesílatele nevracet, tedy vložit do schránky. Podle ustanovení § 26 odst. 3 katastrální vyhlášky obsahuje vyrozumění o povolení vkladu název katastrálního úřadu, název, adresu a konkrétní údaje katastrálního pracoviště, text „Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí“, spisovou značku vkladového řízení, datum vydání daného rozhodnutí a výpis provedených změn. Provedením vkladu dojde současně k odplombování dotčené nemovitosti.

Právní účinky vkladu nastávají zpětně k okamžiku, kdy byl daný návrh na vklad podán k příslušnému katastrálnímu úřadu.²⁷⁸ Z toho vyplývá, že pro účastníky řízení není rozhodující okamžik povolení vkladu katastrálním úřadem, ale to, kdy oni sami podali svůj návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Jinak řečeno, pokud bude podán návrh na vklad, jehož vkladovou listinou je kupní smlouva, dne 6. 6. 2019 v 11:00, pak se kupující stane vlastníkem zpětně právě k okamžiku podání návrhu na vklad.

V důvodové zprávě konkrétně k ustanovení § 18 katastrálního zákona je popsána odchylka od předchozí právní úpravy. Nyní změna právních vztahů nastává provedením vkladu nikoliv registrací smlouvy (registrační řízení před státním notářstvím). Stejnopis registrované smlouvy opatřený doložkou o povolení vkladu byl zasílán účastníkům řízení, tím pádem se účastníci řízení o provedení vkladu mohli ujistit ze smlouvy opatřené doložkou.²⁷⁹ V současné době zjistí provedení vkladu až oznámením o provedení vkladu.²⁸⁰

Vyrozumění o povolení vkladu, které je účastníkům řízení doručováno do vlastních rukou, je velmi důležité, neboť je provedením zásady materiální publicity v souvislosti s ustanovením § 986 občanského zákoníku o poznámce

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

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

²⁷⁹ Je-li třeba užití vkladové listiny pro daňové účely, pak katastrální pracoviště katastrálního úřadu vyhotoví kopii vkladové listiny po předložení dokladu totožnosti. Poplatek za vyhotovení je 50 Kč za stranu A4 (za neověřenou kopii 20 Kč).

²⁸⁰ Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. *Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.* [online]. 2012. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>.

spornosti.²⁸¹ Je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem a jeho práva zápisem zanikají nebo se omezují, pak bude vyrozuměn katastrálním úřadem jak prostřednictvím zmocněnce, tak přímo, aby se předešlo případům, kdy se účastník řízení o provedení vkladu nedozvěděl.²⁸²

Závěrem je třeba shrnout, že bude vklad do katastru nemovitostí proveden na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu. Na prvopis pravomocného písemného rozhodnutí bude vyznačen den, kdy bylo dané rozhodnutí předáno k doručení poslednímu z účastníků řízení a stává se součástí spisu. Stejnopis bude následně uložen do sbírky listin s návrhem na vklad a vkladovou listinou.²⁸³

²⁸¹ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Vklad do katastru po rekodifikaci – starý název v novém kabátě*. epravo.cz 2012. [online]. Dostupné z <http://www.epravo.cz/top/clanky/vklad-do-katastru-po-rekodifikaci-stary-nazevv-novemkabate-84689.html>.

²⁸² § 18 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁸³ Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Jednací řád katastrálního úřadu*. [online]. 2014. Dostupné z: <https://cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a-Jednaci-rad-kata/Jednaci-rad.aspx>. čl. 20.

3.5 Opravné prostředky

V úvodu je podstatné zmínit to, že i přes to, že je tato podkapitola nazvána „opravné prostředky“, katastrální právo neužívá opravných prostředků, jak je známe v rámci klasického správního řízení. Katastrální zákon zakotvil specifickou právní úpravu možnosti obrany proti rozhodnutí o povolení a zamítnutí vkladu odlišně od správního řádu. Nejedná se o novou právní úpravu, pouze o úpravu s drobnými odchylkami.

3.5.1 Opravný prostředek proti usnesení katastrálního úřadu

V průběhu vkladového řízení může nastat situace, kdy katastrální úřad vydá místo meritorního rozhodnutí usnesení, a to usnesení o přerušení nebo usnesení o zastavení řízení. Vydávání těchto nemeritorních usnesení se řídí v plném rozsahu správním řádem, konkrétně ustanovením § 64 a § 65, a proto je proti nim přípustné odvolání podle ustanovení § 76 odst. 5 správního řádu.

Katastrální úřad je povinen poučit účastníky řízení o možnosti podat opravný prostředek v podobě odvolání současně s oznámením daného usnesení.

Lhůta pro podání odvolání činí 15 dnů ode dne oznámení usnesení.²⁸⁴ Účastníci řízení mají možnost se práva na odvolání vzdát, a to písemně nebo ústně do protokolu.²⁸⁵

O odvolání rozhoduje příslušný Zeměměřičský a katastrální inspektorát.²⁸⁶

3.5.2 Opravný prostředek proti rozhodnutí o povolení vkladu

Jak vyplývá z ustanovení § 18 odst. 4 katastrálního zákona, není možné vůči rozhodnutí o povolení vkladu uplatnit žádné opravné prostředky, přezkumné řízení podle ustanovení § 94 a násl. správního řádu, obnovu řízení podle ustanovení § 100 a násl. správního řádu ani žalobu podle části páté OSŘ. Proti rozhodnutí o povolení vkladu není možné uplatnit ani žalobu proti rozhodnutí správního orgánu podle zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, jelikož byla

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

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

²⁸⁶ § 4 písm. d) zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

pravomoc rozhodovat ve věcech vkladu práva k nemovitým věcem podle OSŘ svěřena v prvním stupni krajským soudům.²⁸⁷

Samotné rozhodnutí o povolení vkladu účastníkům řízení nezakládá žádná práva ani povinnosti, povinnost vzniká pouze katastrálnímu úřadu, a to provést vklad. Zákon s rozhodnutím o povolení vkladu nespojuje žádné právní účinky, a proto je zbytečné připouštět vůči takovému rozhodnutí jakýkoliv opravný prostředek, který by byl s vysokou pravděpodobností zneužíván. Právní účinky nastávají až samotným provedením vkladu, a proto je možné se proti vkladu bránit až poté.

Aby se mohly osoby dotčené provedením vkladu bránit vůči účinkům provedení vkladu, je zde možnost užití postupu podle ustanovení § 985 nebo ustanovení § 986 občanského zákoníku ve spojení se zápisem poznámky spornosti do katastru nemovitostí.²⁸⁸

3.5.3 Opravný prostředek proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu

V ustanovení § 18 odst. 5 katastrálního zákona je stanoveno, že stejně jako proti rozhodnutí o povolení vkladu, tak proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není možné uplatnit opravný prostředek, vést přezkumné řízení či provést obnovu řízení. Přípustná je ale žaloba podle části páté OSŘ, jelikož se rozhodnutím o zamítnutí vkladu ukončuje vkladové řízení. Tato žaloba musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí vkladu podle speciální právní úpravy katastrálního zákona (OSŘ stanovuje obecně 2 měsíce k podání žaloby).

Příslušným soudem pro podání žaloby je krajský soud.²⁸⁹ O podání žaloby proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu katastrální úřad informuje upozorněním v katastru nemovitostí.²⁹⁰ Katastrální úřad není účastníkem soudního řízení, a z toho důvodu nemá možnost podat odvolání proti rozhodnutí soudu. Za účastníka soudního řízení se považuje podle ustanovení § 250a odst. 1 OSŘ žalobce a ti, kteří byli účastníky řízení před katastrálním úřadem. Jedná se o řízení nesporné, a proto zde nevystupuje žádný žalovaný.

²⁸⁷ § 249 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 6 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

²⁸⁸ Viz podkapitola 1.7.1 Poznámka spornosti zápisu v katastru nemovitostí.

²⁸⁹ § 249 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁹⁰ § 21 odst. 1 písm. d) zákona č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Další vkladové řízení, které se týká téže nemovitosti, je z důvodu vydání rozhodnutí o zamítnutí vkladu k předchozímu vkladovému řízení, přerušeno. Přerušeno je vkladové řízení po dobu stanovenou pro podání žaloby. Pokud je žaloba podána, tak až do doručení pravomocného rozhodnutí soudu katastrálnímu úřadu, podle ustanovení § 18 odst. 6 katastrálního zákona přerušuje.²⁹¹

Je-li původně zamítnutý vklad katastrálním úřadem následovně rozsudkem soudně povolen, dojde v souladu s ustanovením § 250j odst. 2 OSŘ k jeho nahrazení a následně k povolení vkladu. Katastrálnímu úřadu vzniká povinnost takový vklad provést podle ustanovení § 33 písm. a) katastrálního zákona.

²⁹¹ Viz podkapitola 3.4.1 Přerušování vkladového řízení.

4 Zahraniční srovnání

Tato kapitola je věnována stručné exkurzi do pozemkového (katastrálního) práva na území Anglie a Walesu²⁹² s následným srovnáním s právní úpravou České republiky. V první řadě se budu věnovat historickému vývoji katastru nemovitostí Anglie a Walesu. Další částí této kapitoly bude současná právní úprava katastru nemovitostí, a nakonec srovnání právních úprav.

Úvodem je třeba zmínit užití odlišné terminologie, která se bude prolínat touto kapitolou. V rámci katastru nemovitostí České republiky je užíváno termínu zápis nebo vklad a v rámci katastru nemovitostí Anglie a Walesu je užíván termín registrace.

4.1 Historický vývoj katastru nemovitostí Anglie a Walesu

V roce 1862 byl přijat *Land Registration Act*, který upravoval registraci vlastnického práva k pozemkům tzv. *freehold* (přímé vlastnictví půdy). V téže roce byl otevřen první katastrální úřad v Londýně. K registraci vlastnictví pozemků a nemovitostí v Anglii a Walesu sloužil katastr nemovitostí tzv. *Her Majesty's Land Registry*. Registrace nemovitostí byla založena na dobrovolnosti, nebyla tedy povinná. Pokud k registraci došlo, nebyla povinnost registrovat ani další změny, z čehož vyplývá, že mohl nastat rozkol mezi skutečným a zapsaným stavem.

Po přijetí *Land Transfer Act* v roce 1875 následovalo několik dalších, avšak neúspěšných snah o přijetí *Land Registration Acts*.

Roku 1897 byl přijat nový *Land Transfer Act*, který byl inspirován právní úpravou registrace pozemků v Německu. Tento zákon vnesl povinnou registraci pozemků s tím, že jednotlivá hrabství měla možnost tento zákon nepřijmout.

V roce 1925 došlo k přijetí dvou nových zákonů *Law of Property Act* a *Land Registration Act*. Tyto zákony stále nezavedly povinnou registraci pozemků, avšak *Land Registration Act* si kladl za cíl vytvoření uceleného registru veškeré půdy na území Anglie a Walesu. *Law of Property Act* z roku 1989 obsahuje právní úpravu smluv týkajících se převodu nemovitostí na území Anglie a Walesu.

²⁹² Spojené království Velké Británie a Severního Irska představuje čtyři země, Anglii, Wales, Skotsko a Severní Irsko. Právní úprava katastru nemovitostí těchto zemí je do jisté míry odlišná.

Po skončení války došlo k mimořádnému nárůstu majetkových vztahů k pozemkům a nemovitostem, čímž došlo k nárůstu počtu návrhů na registraci věcných práv. Z důvodu většího zahlcení katastrálního úřadu byly otevřeny další katastrální úřady na území Anglie a Walesu. Pozemkový katastr byl veden formou ručního vytváření plánů a psaní na psacím stroji, tudíž i kopie dokumentů byly vytvářeny ručně, což mělo za následek jistou zdlouhavost registrací. Kopie dokumentů byly sešívány do velkých certifikátů²⁹³, které prokazovaly vlastnictví pozemků. Originály si ponechávaly katastrální úřady.

Velkým pokrokem se stalo vedení registru v elektronické podobě v roce 1986, čímž došlo k zefektivnění pozemkového katastru.

Povinná registrace byla rozšířena na celé území Anglie a Walesu v roce 1988 přijetím nového *Land Registration Act*. S tímto rokem došlo i ke zpřístupnění katastru nemovitostí veřejnosti, což je projevem zásady veřejnosti katastru nemovitostí tedy formální publicity, která prolomila dosavadní neveřejnost katastru zaštiťovanou ochranou soukromí při převodu nemovitosti. Povinné registraci podléhaly pouze převody pozemků, ke kterým došlo za úplaty, typicky tedy prodej a koupě.

Vrcholem vývoje právní úpravy v Anglii a Walesu bylo přijetí *Land Registration Act* z roku 2002, pro který byl základem *Land Registration Act* z roku 1925, jenž zavedl registrační systém práv k nemovitostem. *Land Registration Act* z roku 2002 převzal registrační systém s přesnějšími pravidly (uzákonil např. registraci převodů v rámci dědického řízení), dále zavedl elektronizaci převodu vlastnický práva k pozemkům a zároveň zavedl elektronické podpisy. Systém registrace zůstal nezměněn.²⁹⁴

4.2 Katastr nemovitostí Anglie a Walesu

Systém registrace vlastnictví pozemků a nemovitostí v Anglii a Walesu je rovnocenný našemu katastrálnímu systému. Katastr nemovitostí Anglie a Walesu je nazýván *Her Majesty's Land Registry* (dále také „*HM's Land Registry*“).

²⁹³ Jejich falšování bylo trestným činem.

²⁹⁴ NAVRÁTILOVÁ, Veronika. *Význam zápisů v katastru nemovitostí pro zajištění ochrany vlastnického práva (analýza české a anglické právní úpravy)* [online]. Ostrava, 2012. Rigorózní práce. Masarykova univerzita. Fakulta právnická. s. 34-36. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/251485/pravf_r/Rigorozni_prace.pdf.

Pozemkové právo Anglie a Walesu je založeno na tradičním pojetí pozemkového vlastnictví již od roku 1066 ovládnutím Anglie Normany, které zní, že nikdo nemůže nemovitost vlastnit, jelikož veškeré půda patří panovníkovi. Osoby užívající nemovitosti vlastní pouze práva a povinnosti, které se k těmto nemovitostem váží, jedná se o vztah *estate in land*. *Estate in land* je dále rozlišováno na *freehold*, kde se jedná o přímé vlastnictví půdy (pozemků a staveb s tímto pozemkem pevně spojených), nemovitost je vlastněna bez závazků, a *leasehold*, ve kterém se jedná o nájemní vztah s trváním na stanovenou dobu.²⁹⁵

Počet registrovaných nemovitostí se stále zvyšuje, avšak ještě zdaleka není registrována veškerá půda Anglie a Walesu, k čemuž dochází převážně tím, že některé velké pozemky jsou pole, která často svého vlastníka nemění, a proto doposud nebyla užita nová právní úprava vyžadující registraci pozemku při převodu. Cílem *HM's Land Registry* je komplexní registrace veškeré půdy na území Anglie a Walesu do roku 2030.²⁹⁶

Povinná registrace, která je obdobou vkladového řízení v České republice je vyžadována od roku 2002 u převodů na základě právních titulů kupní smlouvy, darovací smlouvy, smlouvy o nájmu ujednaného na dobu delší než 7 let, pokud se poté stane nájemce vlastníkem, smlouvy směnné, smlouvy o zřízení zástavního práva (např. hypotéka) a v případě převodu v rámci dědictví.²⁹⁷ Právní úprava zachovává dvojí systém úpravy pro registrované a neregistrované pozemky a nemovitosti.

Podobně jako v České republice je registrace čistě v zájmu nabyvatele, jelikož vlastnické právo k nemovitosti přechází až okamžikem registrace do *HM's Land Registry*. Pokud nebude splněna registrační povinnost do 2 měsíců od rozhodné události tedy například převodu vlastnického práva, následkem bude ztráta tohoto vlastnického práva.²⁹⁸ Osobě vznikne nárok pouze na tzv. *equity* (ekvita). Ekvita neboli spravedlnost (často užíváno jako *law ekvity* neboli právo spravedlnosti) vyjadřuje nárok na opakování převodu (nárok na majetek). To ale neplatí u hypotéky ani nájemního práva, v tomto případě se právní tituly mění na

²⁹⁵ MY PROPERTY GUIDE. *What is the difference between leasehold and freehold?* [online]. Aktualizace 2019. Dostupné z: <http://www.mypropertyguide.co.uk/articles/display/10106/what-is-the-difference-between-leasehold-and-freehold.htm>.

²⁹⁶ HM Land Registry. *HM Land Registry Business Strategy 2017 to 2022*. 2017 [online]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/publications/hm-land-registry-business-strategy-2017-to-2022>.

²⁹⁷ GOV.UK. *Registering land or property with HM Land Registry*. [online]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/registering-land-or-property-with-land-registry>.

²⁹⁸ § 4 až § 8 Land Registry Act 2002.

smlouvu o smlouvě budoucí. Opomenutí této zákonné lhůty může být prominuto a neplatné tituly jsou pak vnímány, jako by nikdy neplatnými nebyly.²⁹⁹

4.3 Srovnání právních úprav

Tato podkapitola je věnována srovnání právní úpravy České republiky s právní úpravou Anglie a Walesu. Nelze srovnávat historický vývoj českého a anglického pozemkového práva, jelikož je anglická právní úprava založena na tradičním *common law* (anglosaský právní systém) a česká právní úprava na kontinentálním systému. Zároveň je rozdíl v historickém vývoji způsobený vlivem rozdílných politických poměrů. V České republice bylo několik historických zvratů, které popíraly předchozí období a stanovovaly nová pravidla. Naopak v Anglii a Walesu vládne kontinuita a tradice. V současnosti se ale anglická právní úprava značně přibližuje právním úpravám kontinentálního právního systému.

Obdobným právním předpisem pro právní úpravu katastru nemovitostí v Anglii a Walesu jako je katastrální zákon obsahující právní úpravu katastru nemovitostí České republiky, je *Land Registration Act* z roku 2002.

I přes to, že je *HM's Land Registry* založen na stejných zásadách jako katastr nemovitostí České republiky, je jejich úprava v některých oblastech odlišná.

Zásada formální publicity, tedy zásada veřejnosti, je zakotvena v obou právních rádech v téměř totožném pojetí, avšak z praktického hlediska jsou zde rozdíly. Informační a registrační služby *HM's Land Registry* jsou poskytovány převážně v digitální podobě. Online nahlížení do *HM's Land Registry* je zdarma stejně jako v České republice (služba Nahlížení do katastru nemovitostí)³⁰⁰, přičemž ostatní služby jsou zpoplatněny. Katastr nemovitostí České republiky nabízí zpoplatněnou službu Dálkový přístup do KN³⁰¹, díky které může uživatel získat výpis z katastru nemovitostí ve formě veřejné listiny a kopie katastrálních map. Ostatní výpisy z katastru nemovitostí, které nejsou opatřeny elektronickou

²⁹⁹ NAVRÁTILOVÁ, Veronika. *Význam zápisů v katastru nemovitostí pro zajištění ochrany vlastnického práva (analýza české a anglické právní úpravy)*. Ostrava, 2012. Rigorózní práce. Masarykova univerzita. Fakulta právnická. s. 39.

³⁰⁰ Státní správa zeměměřičství a katastru. *Nahlížení do katastru nemovitostí*. [online] Dostupné z: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>.

³⁰¹ Státní správa zeměměřičství a katastru. *Dálkový přístup*. [online] Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/dp>.

značkou založenou na kvalifikovaném certifikátu, nemají povahu veřejné listiny. *HM's Land Registry* nabízí dvě služby založené na registraci. Služby jsou dvě, jelikož se rozlišují na služby pro podniky služba *Business e-Services*³⁰² (umožňuje podávat žádosti o registraci nemovitostí, vyhledávání v mapách, kontrolu registrace nemovitostí, získání čísla listu vlastnictví a zjištění druhu vlastnického vztahu, zda se jedná o *freehold* nebo *leasehold*) a pro veřejnost a drobné podnikatele se služba v praxi nazývá *Find and Property*³⁰³ (slouží k vyhledávání nemovitostí, čímž získají informaci o jejich vlastnících, kam sahají hranice nemovitostí a zda jsou ohroženy povodněmi). Výpis z katastru nemovitostí prostřednictvím služby *Business e-Services* má povahu úředního výpisu (veřejné listiny), proti tomu výpis z *HM's Land Registry* prostřednictvím služby *Find and Property* povahu úředního výpisu nemá, a proto by nemohl být uplatněn před soudem jako důkaz. Aby veřejnost získala výpis z *HM's Land Registry*, který by měl formu úředního výpisu, musí zaslat formulář žádosti prostřednictvím poštovních služeb.³⁰⁴ *HM's Land Registry* nabízí ještě rejstřík věcných břemen *Land Charge Registers*, z nějž lze informace získat prostřednictvím služby *Business e-Services* nebo zasláním žádosti prostřednictvím poštovních služeb.

Co se týče zásady priority v rámci *HM's Land Registry*, pak přednost věcného práva není žádným způsobem dotčena „obyčejnou“ dispozicí, která byla registrována později³⁰⁵. Existuje zde výjimka, kdy dochází k prolomení této zásady, a to v případě tzv. registračních dispozic³⁰⁶, ať jsou nebo nejsou registrované.³⁰⁷ Registrační dispozice jsou taxativně vymezeny v zákoně. Jsou to věcná práva, jejichž právní účinek podléhá registraci v katastru nemovitostí.³⁰⁸ Katastr nemovitostí České republiky se odlišuje tím, že přednost má vždy návrh

³⁰² GOV.UK. *HM Land Registry Business e-Services*. [online] Dostupné z: <https://www.gov.uk/guidance/hm-land-registry-business-e-services>.

³⁰³ GOV. UK. *Search for property information from HM Land Registry*. [online] Dostupné z: <https://www.gov.uk/search-property-information-land-registry>.

³⁰⁴ Portál evropské e-justice. *Katastry nemovitostí v členských státech – Anglie a Walesu* [online]. Dostupné z: https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-ew-cs.do?member=1.

³⁰⁵ § 28 Land Registration Act 2002.

³⁰⁶ § 29 Land Registration Act 2002.

³⁰⁷ Například osoba X zřídila svěřenectví (registrační dispozice) ve prospěch osoby Y, která toto právo do katastru nemovitostí neregistruje. Osoba X následně zřídí osobě Z předkupní právo. Osoba Z své předkupní právo registrovala v katastru nemovitostí. I přes to, že osoba Z udělala vše pro ochranu svého předkupního práva, pak z důvodu zásady priority, bude její předkupní právo zatíženo právem osoby Y a s největší pravděpodobností se stane bezcenným. Jiný případ by nastal, pokud by bylo právo zřízené osobě Z registrační dispozicí např. převod. Zápis převodu nemovitosti by tak překonalo nezapsané svěřenectví.

³⁰⁸ § 27 Land Registration Act 2002.

na vklad, který byl podán dříve. Výjimkou je například situace, kdy je nemovitost dána do zástavy souběžně více osobám, pak tyto mít návrhy na vklad budou mít stejné pořadí. Z toho plyne, že *HM's Land Registry* nepřináší budoucím nabyvatelům věcných práv nespádajících do kategorie registračních dispozic žádnou ochranu.

Zavedení zásady *superficies solo cedit* do právního řádu České republiky byl krok k přiblížení se zahraniční právní úpravě, a to i pozemkové úpravě Anglie a Walesu³⁰⁹. I přes to, že je katastr nemovitostí České republiky jedním z nejvyspělejších z Evropy, zakotvil zpět tuto zásadu až s účinností občanského zákoníku, resp. ustanovením § 506 odst. 1 občanského zákoníku. Rozdílem je to, že Česká republika užívá institutu práva stavby, který v anglické právní úpravě nenalezneme.

Stejně jako v právním řádu České republiky, tak v anglické právní úpravě je zakotvena zásada materiální publicity konkrétně v ustanovení § 58 *Land Registration Act* z roku 2002, který stanovil, že zapsaný stav má přednost před stavem skutečným. Tím je myšleno, že osoba zapsaná v *HM's Land Registry* jako vlastník je vlastníkem, i kdyby skutečným vlastníkem byl někdo jiný. Tato zásada je narušena institutem *rectification*, tedy institutem nápravy chybného zápisu v katastru nemovitostí. V České republice, je zásada materiální publicity naopak pojímána spíše jako zásada, díky které je možné užití nástroje soudní ochrany před nevládníkem zapsaným v katastru nemovitostí, přičemž anglická právní úprava přiznává více práv osobě zapsané, i přes to, že vlastníkem není. Svým způsobem může být institut *rectification* považován za poznámku spornosti.

Zásadní rozdíl mezi českou a anglickou právní úpravou v souvislosti se zásadou materiální publicity je tedy v tom, že anglická právní úprava bere v potaz to, že jedna ze stran (nabyvatel nebo skutečný vlastník) musí prohrát, v české právní úpravě jde o co největší rovnováhu a spravedlnost. Byla-li některá ze stran poškozena, pak jí podle anglické právní úpravy může být škoda nahrazena díky pojištění katastru nemovitostí s tím, že se odškodnění může vztahovat i na případy, které sám *HM's Land Registry* nezavinil.³¹⁰ V České republice je taktéž možné domáhat se náhrady škody vůči katastru nemovitostí, ale pouze pokud ke škodě došlo nesprávným úředním postupem katastrálního úřadu. Pokud by

³⁰⁹ § 62 *Land Registration Act* z roku 1925.

³¹⁰ HUDSON, Alastair. *Property law*. University of London [online]. 2018. s. 43-45. Dostupné z: <https://1url.cz/jMcmX>.

v České republice byl zaveden pojišťovací princip jako v Anglii a Walesu, mohl by nastat značný problém, jelikož by katastr nemovitostí neměl dostatek finančních prostředků na vyplácení případných odškodnění. Důvodem může být i rozdílný správní poplatek v České republice a Anglii a Walesu. U nás je stanovena poplatková povinnost ve výši 1000 Kč a v Anglii a Walesu jsou správní poplatky mnohem vyšší a odvíjí se i od hodnoty nemovitosti, nejčastěji však kolem 7000 Kč. K výpočtu správního poplatku za jednotlivý úkon lze využít online kalkulátoru na internetových stránkách *HM's Land Registry*.³¹¹

Zápis do katastru nemovitostí Anglie a Walesu je založen na principu registrace. Nemovitosti, které nejsou registrovány, jsou upraveny jinými pravidly (*common law* a *equity*) než nemovitosti registrované (*Land Registration Act 2002*). Registrací je zápis právního titulu vlastnického práva ke každé nemovitosti, v tomto zápisu jsou informace o vlastnických a jiných věcných právech vázoucích k nemovitosti.

Katastr nemovitostí České republiky pojímá celé území, naproti tomu *HM's Land Registry* nikoliv. Státní orgány vyzývají své obyvatele, aby registrovaly své nemovitosti a získali tak důkaz o svém vlastnictví a ochranu před podvody.

³¹¹ Kalkulátor správních poplatků katastru nemovitostí Anglie a Walesu <http://landregistry.data.gov.uk/fees-calculator.html>.

Závěr

Tématem diplomové práce je „Vkladové řízení do katastru nemovitostí“. V rámci tohoto tématu jsem se chtěla zaměřit především na průběh vkladového řízení a úkonů s ním souvisejících. Povaha vkladu byla díky rekodifikaci soukromého práva pozměněna, a proto bylo potřeba přiblížit právní úpravu dalších právních institutů. Zavedené změny byly nejen novinkami, ale také inspiracemi z předchozích právních úprav.

Jako pozitivní bod shledávám sjednocení právní úpravy katastru nemovitostí do speciálního právního předpisu katastrálního zákona se subsidiárním použitím obecného právního předpisu soukromého práva občanského zákoníku a obecného předpisu veřejného práva správního řádu. Tímto se stala právní úprava katastru nemovitostí značně přehlednou.

Další pozitivní změny se týkají zásad vkladového řízení a zásad vedení katastru nemovitostí. Stěžejní je návrat zásady materiální publicity do našeho právního řádu se značným posílením, resp. byla posílena důvěra v zapsaný stav v katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí se tímto stává bezesporu důvěryhodným institutem s vysokou mírou právní jistoty. Tato zásada je základem pro zajištění možnosti obrany proti zápisům neshodujících se se skutečností a proti podvodným návrhům na vklad, ve kterých byl například zfalšován podpis vlastníka.

Zvýšení ochrany vlastníků a jiných oprávněných osob nastalo i díky poznámce spornosti, která je značným pokrokem a prostředkem obrany proti neoprávněnému zápisu do katastru nemovitostí (tímto zápisem se rozumí zápis bez právního důvodu nebo na základě právního důvodu, který již zanikl).

Další prostředek ochrany, jehož cílem je zvýšení informovanosti, představuje Služba sledování změn, jejímž smyslem je včasné upozornění dotčených osob na to, že je jimi sledovaná nemovitost dotčena změnou, ovšem musí si tuto službu nejprve zřídit.

Došlo i k úpravě zásady priority, tedy především stanovení rozhodného okamžiku pro vznik právních účinků, kterým se stal okamžik, kdy došel návrh na vklad katastrálnímu úřadu specifikovaný na den, hodinu i minutu. Touto změnou došlo k znemožnění manipulace se vznikem právních účinků zápisu, díky čemuž mají účastníci vkladového řízení větší právní jistotu.

Jako shrnutí výše uvedeného mohu konstatovat, že došlo k jisté rovnováze mezi ochranou práv vlastníka a osob jednajících v důvěře v zapsaný stav v katastru nemovitostí.

Navrácení římské zásady *superficies solo cedit* razantním způsobem ovlivnilo předmět evidence katastru nemovitostí. Spolu s touto zásadou bylo zavedeno právo stavby, které tuto zásadu svým způsobem prolamuje. Zavedení práva stavby je reakcí na skutečnost, že musí být nějakým způsobem umožněno zřizovat stavby na cizím pozemku. Bez práva stavby by byly veškeré stavby postavené na cizím pozemku součástí tohoto pozemku.

Posílena byla i zásada intabulační díky rozšíření vkladových listin tím, že vklad převzal práva zapisovaná záznamem.

S novým výčtem nemovitostí podléhajících evidenci katastru nemovitostí a rozšířením katalogu zapisovaných věcných práv do katastru nemovitostí vkladem, včetně převzetí práv původně zapisovaných záznamem, došlo k navýšení počtu vkladových řízení. K převzetí práv došlo bez ohledu na to, zda vkladem práva vznikají či nikoliv. Vklad může mít tedy dvojí účinek, a to konstitutivní nebo deklaratorní. Přínosné je i zavedení zápisu vkladem nájmu, pachtu, zeizení a zatížení nemovitosti.

Upravením předmětu evidence katastru nemovitostí došlo i k evidenci cenových údajů o nemovitostech a informací, zda jde o dočasnou stavbu. Naopak předmětem evidence nejsou již stavby rozestavěné, které jsou buď součástí pozemku, nebo součástí práva stavby.

Zavedení minimální délky vkladového řízení, dvaceti dnů, je spornou záležitostí. Jednak má ochrannou funkci, jelikož stanovuje dobu, po kterou nelze o vkladu rozhodnout, díky čemuž se může vlastník bránit i v případě, kdy by se o dané situaci z nějakého důvodu dozvěděl se zpožděním přes to, že mu bylo zasláno katastrálním úřadem upozornění (např. pobyt v nemocnici). Zároveň ale způsobila zbytečné prodloužení rozhodování o vkladu. Tudíž zavedení této lhůty má své klady i zápory. Pokud by se vlastník o změně nedozvěděl, jelikož nedošlo k řádnému oznámení o změně v katastru nemovitostí, je zde ochranná lhůta 3 let, aby se vlastník proti této změně bránil. Podle mého názoru je tato lhůta naopak poměrně krátká a bylo by vhodnější stanovit lhůtu delší, aby měl vlastník dostatečný prostor k dovolání se svých práv.

S návrhem na vklad je spojen správní poplatek ve výši 1000 Kč s tím, že s účinností od 1. 1. 2020 by měl být tento poplatek zdvojnásoben na 2000 Kč.

Navýšení správního poplatku má nastat z důvodu zvýšení inflace a navýšení administrativních nákladů, za kterými stojí především upozorňování dotčených osob o každém návrhu na vklad k dané nemovitosti, s vyšším počtem dotčených osob se razantně navyšují i náklady. Celková digitalizace státní správy by byla nejvhodnějším krokem k zefektivnění státní správy a zároveň snížení nákladů a zahlcení katastrálních úřadů.

S účinností katastrálního zákona se stalo vkladové řízení nejdůležitějším a nejužívanějším řízením v rámci katastru nemovitostí. Umožňuje zahájení řízení i bez návrhu s tím, že účastníky vkladového řízení mohou být i osoby, jejichž právo vzniklo, změnilo se nebo zaniklo jinak než na základě platné smlouvy, a to například rozhodnutím orgánu veřejné moci. Se vkladovým řízením souvisí i přezkumná činnost katastrálního úřadu, která byla značně zjednodušena a urychlena rozlišováním listin na soukromé a veřejné. Veřejné listiny mají presumovanou správnost a pravdivost údajů.

Zavedením elektronického formuláře došlo ke značné výhodě díky tomu, že je tento interaktivní formulář propojen s údaji zapsanými v katastru nemovitostí, tudíž se při vyplňování návrhu na vklad do formuláře propíší údaje evidované nemovitosti. Došlo ke zjednodušení procesu vyplňování a zároveň k zamezení chyb.

Závěrem jsem se pokusila ve stručnosti nastínit právní úpravu katastru nemovitostí Anglie a Walesu. Zároveň jsem tuto právní úpravu porovнала s právní úpravou České republiky a zmínila zásadní rozdíly. Výhodiskem je, že je katastr nemovitostí České republiky značně pokročilým oproti tradičnímu *HM's Land Registry*, který čeká ještě mnoho úprav. Již dlouhou dobu pracují na strategiích *HM's Land Registry* s cílem komplexní registrace nemovitostí na území Anglie a Walesu, což má mít za význam rychlejší, jednodušší a levnější převody nemovitostí (v rámci vztahu prodej-koupě).

Katastr nemovitostí České republiky je oproti *HM's Land Registry* značně pokročilým. I přes to by ale mohlo být inspirací z právní úpravy pozemkového práva v Anglii a Walesu pro Českou republiku povinná registrace nájmu na dobu delší než 7 let, jelikož by tak byla zvýšena ochrana nájemců a informovanost případných kupujících.

Smyslem této diplomové práce bylo seznámit se s aktuální problematikou vkladových řízení do katastru nemovitostí. Současnou komplexní právní úpravu hodnotím kladně, avšak není zdaleka bez chyb. Předpokládám, že podstatné

nejasnosti v právní úpravě budou objasněny judikaturou a případně neopominutelnou komentářovou literaturou.

Závěrem bych chtěla uvést, že vedení katastru nemovitostí a činnost katastrálních úřadů je jedno z nejpropracovanějších článků státní správy. Právní předpisy kladou na pracovníky katastrálních úřadů vyšší nároky za účelem udržení katastru nemovitostí jako spolehlivého zdroje informací o nemovitostech na území České republiky.

Právní předpisy a judikatura v oblast katastru nemovitostí pokrývají, avšak některým institutům a praktickým záležitostem by měla být věnována větší pozornost.

Resumé

This thesis deals with entry proceedings into the Cadastre of Real Estate. Entry of a right in the Cadastre of Real Estate is one type of records. The legislation in this field was amended after adoption of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended, and Act No. 256/2013 Coll., the Cadastral Act, as amended. The aim of this thesis is to describe the course of entry proceedings in detail.

This thesis is composed of an introduction, four main chapters and a conclusion. The first chapter deals with definition of Cadastre of Real Estate, its history, united legislation, its function, subject and content. Main principles of the Cadastre of Real Estate were also an important subject of this part. The thesis places emphasis on the importance of material publicity principle which has been changed. The second chapter emphasizes on the principles of the maintenance of the Cadastre of Real Estate. The main chapter is the third chapter which deals with the entry proceedings in the Cadastre of Real Estate and legal acts of a Cadastral Office and parties to the entry proceedings. The fourth chapter compares legislation of the Cadastre of Real Estate of England and Wales with legislation of the Czech Republic. It was found out that the Czech Republic has highly developed real estate legislation within the Europe. At the end of the thesis there are briefly summarized its findings, particularly positive changes which were brought by the new legislation which came into effect from 1st January 2014. Notably, it has to be mentioned, that the principle *superficies solo cedit* was introduced here, and the protection of owners and persons acting in good faith in the facts recorded in the Cadastre of Real Estate has been increased. Another positive change is the extension of rights recorded in the Cadastre of Real Estate which strengthened a legal safeguard of persons and does not overload Cadastral Offices.

Seznam použitých zdrojů

Odborná literatura a komentáře

1. BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 9788074787034.
2. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0525-1.
3. BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník - nejdůležitější změny*. 1. vydání. Nakladatelství ANAG, 2013. ISBN 978-80-726-3819-2.
4. BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.
5. DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. ISBN 978-80-747-8935-9.
6. FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*. Praha: Eva Rozkotová Publishing. 2014. ISBN 978-80-87488-19-5.
7. JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela a VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-720-1934-2.
8. LAVICKÝ, Petr a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-740-0529-9.
9. ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr a HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-755-2774-5.
10. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Praktický komentář. ISBN 978-80-759-8152-3.

Odborné články a příspěvky

1. DOLEČEK, Marek. *Katastrální zákon a související otázky*. BusinessInfo.cz [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/cs/clanky/katastralni-zakon-a-souvisejici-otazky-ppbi-62002.html#!&chapter=2>.
2. DŘÍNOVSKÁ, Natalie. *Sledování změn v katastru nemovitostí – služba pro každého vlastníka*. David Zahumenský advokátní kancelář [online]. 2019. Dostupné z: <https://www.davidzahumensky.cz/2019/07/26/>.

3. HAFNER, Jakub. *Zpětvzetí návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí*. Právní prostor [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/ht-zpetvzeti-navrhu-na-vklad-prava-do-katastru-nemovitosti>.
4. HOLÁSEK, Jan. *Zásada materiální publicity – více jistoty pro nabyvatele nemovitostí*. tablet.epravo.cz [online]. 2014. Dostupné z: <https://tablet.epravo.cz/04-2014/zasada-materialni-publicity/>.
5. HUDSON, Alastair. *Property law*. University of London [online]. 2018. s. 43 - 45. Dostupné z: <https://1url.cz/jMcmX>.
6. KLEGA, Jiří. *Jaké výhody přinese zápis nájmu či pachtu do katastru nemovitostí?*. epravo.cz [online]. 2013. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/jake-vyhody-prinese-zapis-najmu-ci-pachtu-do-katastru-nemovitosti-92396.html>.
7. KNAPOVÁ, Lenka. *Vodní díla v katastru nemovitostí*. epravo.cz [online]. 2019. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vodni-dila-v-katastru-nemovitosti-110067.html>.
8. KRAFT, Martin. *Právo nemovitostí po rekodifikaci – materiální publicita zápisů v katastru nemovitostí*. Právní rozhledy [online]. č. 15-16. 2014. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7ge2v6mjwl5zv6njugy&groupIndex=14&rowIndex=0>.
9. MY PROPERTY GUIDE. *What is the difference between leasehold and freehold?* [online]. Aktualizace 2019. Dostupné z: <http://www.mypropertyguide.co.uk/articles/display/10106/what-is-the-difference-between-leasehold-and-freehold.htm>.
10. NOVOTNÁ, Monika a KAAS ZAHOŘOVÁ, Eva. *Stavba jako pojem občanského práva*. epravo.cz [online]. 2014. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/stavba-jako-pojem-obcanskeho-prava-96247.html>.
11. RACKOVÁ, Gabriela, ŠERÁ, Michaela. *Nabyvání nemovitostí cizinci v České republice – vývoj právní úpravy*. epravo.cz [online]. 2009. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nabyvani-nemovitosti-cizinci-v-ceske-republice-vyvoj-pravni-upravy-57106.html>.

12. ŠOURKOVÁ, Martina. *Katastr nemovitostí v novém*. epravo.cz [online]. 2013. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-92356.html>.
13. ŠUSTROVÁ, Daniela. *První rok s novým katastrálním zákonem*. Bulletin advokacie [online]. č. 2, 2014. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/prvni-rok-s-novym-katastralnim-zakonom>.
14. ŠUSTROVÁ, Daniela. *Vklad do katastru po rekodifikaci – starý název v novém kabátě*. epravo.cz[online]. 2012. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vklad-do-katastru-po-rekodifikaci-stary-nazevv-novemkabate-84689.html>.
15. TÉGL, Petr. *Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ – II. Právní prostor*. [online]. 2015. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nekttere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>.
16. TÉGL, Petr. *Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy. č. 1, 2013.
17. TOMANOVÁ, Eliška. *Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí od 1. 1. 2014*. epravo.cz [online]. 2014. <https://www.epravo.cz/top/clanky/podani-navrhu-na-vklad-vlastnickeho-prava-do-katastru-nemovitosti-od-1-1-2014-95212.html>.
18. TYCHTLOVÁ, Michaela. *Katastr nemovitostí od 1. 1. 2014*. IDNES.cz. [online]. 2013. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/pravo/katastr-nemovitosti-od-1-1-2014-rekodifikace-vklady-do-katastru.A130328_214926_pravo_vr.
19. TYCHTLOVÁ, Michaela, KRUŠINOVÁ, Pavlína. *Katastr nemovitostí a rekodifikace soukromého práva*. Rekodifikační novinky. č. 3, 2014.
20. VRCHA, Pavel, *Princip materiální publicity v katastru nemovitostí před a po 31. 12. 2013*. Pavel Vrcha, soudce NS ČR. [online]. 2014. Dostupné z: <https://vrcha.webnode.cz/news/princip-materialni-publicity-v-katastru-nemovitosti-pred-a-po-31-12-2013/>.

Právní předpisy

1. Land Registry Act 2002.
2. Land Registration Act z roku 1925.

3. Vyhláška č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
4. Vyhláška č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
5. Zákon č. 20/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
6. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
7. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
8. Zákon č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů.
9. Zákon č. 181/2008 Sb., kterým se mění zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
10. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
11. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
12. Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
13. Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.
14. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
15. Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Judikatura

1. Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11.
2. Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 10. 9. 2003, sp. zn. 12 Cdo 674/2002.
3. Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích, pobočka v Táboře ze dne 23. 5. 2003, sp. zn. 15 C 2/2003.
4. Rozsudek Krajského soudu v Ostravě, pobočka v Olomouci, ze dne 29. 3. 2018, č. j. 65 Af 125/2016-41.
5. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 9. 6. 1999, sp. zn. 12 Co 170/99.
6. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 3. 1998, sp. zn. 33 Ca 27/97.

7. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/1997 a Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2000, sp. zn. Cdo 871/2000.
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2006, sp. zn. 28 Cdo 1505/2006.
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010.
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2013, sp. zn. 21 Cdo 494/2013.
11. Rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3382/2007, ze dne 21. 12. 2008, sp. zn. 30 Cdo 1551/2009 a ze dne 31. 5. 2016, sp. zn. 29 Cdo 1899/2014.
12. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 3. 2018, sp. zn. 21 Cdo 3066/2017.
13. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 8. 2013, sp. zn. 21 Cdo 2186/2012.
14. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 7. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3286/2007.
15. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 4. 2013, sp. zn. 9 Aps 11/2012.
16. Rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 9. 2008, sp. zn. 1 As 30/2008 a ze dne 15. 2. 2017, sp. zn. 6 As 311/2016-84.
17. Usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 5. 1998, sp. zn. IV. ÚS 48/97.

Ostatní zdroje

1. Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Pokyny ČÚZK č. 45*. Pokyny ČÚZK č. 1-č. 45 [online]. 2013. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42/pokyny-45.aspx>.
2. Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Jednací řád katastrálního úřadu*. [online]. 2014. Dostupné z: <https://cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a-Jednaci-rad-kata/Jednaci-rad.aspx>.
3. Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Výroční zpráva*. 2013. [online]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/getattachment/f0bfec28-1d19-492d-abb1-7cd72441749a/2013.aspx>.
4. Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Výroční zpráva*. 2018. [online]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/getattachment/bda34c5d-4408-4711-aed4-a7f04e9a351d/Vyrocní-souhrnna-resortni-zprava-za-rok-2018.aspx>.
5. Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Seznam katastrálních úřadů a katastrálních pracovišť* [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Seznam-vsech-KU-a>

- KP.aspx.Státní správa zeměměřičství a katastru. *Stručná historie pozemkových evidencí* [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.
6. Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Sazby správních poplatků*. [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx>.
 7. Geoportál ČÚZK: přístup k mapovým produktům a službám resortu. *Katastr nemovitostí – Úvod* [online]. Dostupné z: [https://geoportal.cuzk.cz/\(S\(u4t2cw2unukzc3dd0looozaw\)\)/Default.aspx?mode=TextMeta&side=katastr_nem&text=katastr_uvod&head_tab=sekce-02-gp&menu=21](https://geoportal.cuzk.cz/(S(u4t2cw2unukzc3dd0looozaw))/Default.aspx?mode=TextMeta&side=katastr_nem&text=katastr_uvod&head_tab=sekce-02-gp&menu=21).
 8. GOV. UK. *Search for property information from HM Land Registry*. [online] Dostupné z: <https://www.gov.uk/search-property-information-land-registry>.
 9. GOV.UK. *HM Land Registry Business e-Services*. [online] Dostupné z: <https://www.gov.uk/guidance/hm-land-registry-business-e-services>.
 10. GOV.UK. *Registering land or property with HM Land Registry*. [online]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/registering-land-or-property-with-land-registry>.
 11. HM Land Registry. *HM Land Registry Business Strategy 2017 to 2022*. 2017 [online]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/publications/hm-land-registry-business-strategy-2017-to-2022>.
 12. Kalkulátor správních poplatků katastru nemovitostí Anglie a Walesu <http://landregistry.data.gov.uk/fees-calculator.html>.
 13. NAVRÁTILOVÁ, Veronika. *Význam zápisů v katastru nemovitostí pro zajištění ochrany vlastnického práva (analýza české a anglické právní úpravy)* [online]. Ostrava, 2012. Rigorózní práce. Masarykova univerzita. Fakulta právnická. s. 34-36. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/251485/pravf_r/Rigorozni_prace.pdf.
 14. Ministerstvo spravedlnosti ČR. *Stavba jako součást pozemku*. Nový občanský zákoník. [online]. 2013-2015. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku>.
 15. Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. *Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí*. [online]. 2012. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>.

16. Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. 2012. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.
17. Portál evropské e-justice. *Katastry nemovitostí v členských státech – Anglie a Walesu* [online]. Dostupné z: https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-ew-cs.do?member=1.
18. Sněmovní tisk 509/0, část č. 1/6 VI. n. z., kterým se mění některé zákony v oblasti daní – EU. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=509&CT1=0>.
19. Státní správa zeměměřičství a katastru. *Stručná historie pozemkových evidencí*. [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.
20. Státní správa zeměměřičství a katastru. *Poskytování údajů z KN* [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-KN.aspx>.
21. Státní správa zeměměřičství a katastru. *Dálkový přístup*. [online] Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/dp>.
22. Státní správa zeměměřičství a katastru. *Nahlížení do katastru nemovitostí*. [online] Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>.
23. Státní správa zeměměřičství a katastru. *Základní informace o službě sledování změn* [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Sluzba-sledovani-zmen-v-katastru-nemovitosti.aspx>.
24. Výroční zpráva ČÚZK za rok 2014 [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/getattachment/a72bc68f-21fe-4aa9-b0c3-c295e20067a6/2014.aspx>.
25. Výroční zpráva ČÚZK za rok 2018. s. 3. [online]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/getattachment/bda34c5d-4408-4711-aed4-a7f04e9a351d/Vyrocní-souhrnna-resortní-zprava-za-rok-2018.aspx>.