

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**  
**FAKULTA PRÁVNICKÁ**

**Diplomová práce**

**ZÁPISY PRÁV DO KATASTRU**  
**NEMOVITOSTÍ**

**Bc. Klára Hudáková**

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2020/2021

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Klára HUDÁKOVÁ**  
Osobní číslo: **R17M0075P**  
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**  
Studijní obor: **Právo**  
Téma práce: **Zápisy práv do katastru nemovitostí**  
Zadávající katedra: **Katedra správního práva**

### Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Katastr nemovitostí
3. Vklad
4. Záznam
5. Poznámka
6. Závěr

Rozsah diplomové práce: **50**  
Rozsah grafických prací:  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:

- *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Rekodifikace. ISBN isbn978-80-7478-703-4.
- VRCHA, Pavel, Petra JANKŮ a Karin VRCHOVÁ. *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd. Praha: Linde, 2011. ISBN 978-80-7201-861-1.
- JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2.
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1.

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Jana Balounová**  
Katedra správního práva

Datum zadání diplomové práce: **17. června 2020**  
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2021**



---

**JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.**  
děkan



**Doc. JUDr. Martin Kopecký, CSc.**  
vedoucí katedry

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně a všechny citace a prameny řádně vyznačila v textu. Veškerou použitou literaturu a podkladové materiály uvádím v příloženém seznamu použitých zdrojů.

V Kraslicích dne 29.3.2021

Bc. Klára Hudáková

## **Poděkování**

Tímto bych chtěla poděkovat JUDr. Janě Balounová Ph.D., vedoucí mé diplomové práce, za její odborné vedení, za vstřícný přístup a za pomoc, rady a připomínky při zpracování této práce.

# Obsah

<b>Úvod</b>	<b>9</b>
<b>1 Katastr nemovitostí</b>	<b>11</b>
1.1 Katastr nemovitostí	11
1.1.1 Činnost katastru	12
1.1.2 Působnost a příslušnost	13
1.2 Zásady	15
1.3 Historický vývoj	16
1.3.1 Vývoj mezi lety 1860 – 1927	17
1.3.2 Pozemkový katastr	18
1.3.3 Vývoj po roce 1945 – 1964	18
1.3.4 Vývoj mezi lety 1964 – 1992	19
1.4 Zápisy práv prováděné do katastru	21
1.4.1 Vklad	22
1.4.2 Záznam	22
1.4.3 Poznámka	22
<b>2 Vklad</b>	<b>23</b>
2.1 Účastníci vkladového řízení	24
2.1.1 Zastoupení na základě plné moci	25
2.1.2 Zastoupení ze zákona	26
2.2 Založení řízení	27
2.3 Zahájení vkladového řízení	29
2.3.1 Na návrh	29
2.3.2 Bez návrhu	30
2.4 Správní poplatek	31
2.5 Přílohy návrhu na vklad	32
2.5.1 Nepředložení vkladové listiny	37
2.6 Prerušování vkladového řízení	37
2.7 Přezkum vkladové listiny	39
2.7.1 Soukromá vkladová listina	40
2.7.2 Veřejná listina	52
2.7.3 Dispozice účastníků	53
2.7.4 Odlišnosti od správního řádu	53
2.8 Rozhodnutí	54
2.8.1 Rozhodnutí o povolení vkladu	57
2.8.2 Rozhodnutí o zamítnutí vkladu	58
<b>3 Záznam</b>	<b>60</b>

3.1	Návrh na záznam .....	62
3.2	Přezkum listiny a soudní ochrana .....	63
<b>4</b>	<b>Poznámka .....</b>	<b>66</b>
4.1	Poznámka k nemovitosti.....	68
4.1.1	Poznámka dle § 23 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona.....	69
4.1.2	Poznámka dle § 23 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona .....	70
4.1.3	Poznámka dle § 23 odst. 1 písm. y) katastrálního zákona .....	71
4.1.4	Poznámka dle § 23 odst. 1 písm. z) katastrálního zákona.....	71
4.2	Poznámka spornosti.....	72
4.3	Poznámka k osobě .....	74
<b>Závěr</b>	.....	<b>76</b>
<b>Seznam použitých zdrojů</b>	.....	<b>79</b>
<b>Resume</b>	.....	<b>83</b>

## Seznam použitých zkratk

Níže uvedené právní předpisy jsou uvedeny ve znění pozdějších předpisů.

KZ	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
SŘ	Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
SŘS	Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní
TŘ	Zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád)
EŘ	Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální



## Úvod

Tématem této diplomové práce jsou „Zápisy práv do katastru nemovitostí“. Jedná se o pojem, pod kterým si ne každý dovede představit něco konkrétního. Dalo by se říci, že většina osob zná pojem katastr nemovitostí a ví, že katastr nemovitostí eviduje vlastnické právo, avšak nejsou schopni identifikovat, co se pod pojmem zápisy do katastru nemovitostí skrývá. Tento stav však není nic neobvyklého, neboť valná většina účastníků řízení se do kontaktu s katastrem nemovitostí dostává teprve v případech, kdy nabývají, zatěžují či na základě pozůstalostního řízení dědí nemovitost. Lze tedy dovést, že do této doby nepřichází osoby do kontaktu s katastrálním úřadem a nejsou schopny zcela určitě specifikovat rozsah činností vykonávaných tímto úřadem.

Nejen z těchto důvodů jsem se rozhodla v této diplomové práci vymezit alespoň částečně činnost katastrálního úřadu. Toto téma jsem zvolila také s ohledem na stálou aktuálnost zápisů, neboť k převodům či přechodům vlastnického práva a zápisům odvozených práv do katastru dochází prakticky denně. Cílem této práce je analyzovat postup katastrálních úřadů v situacích, se kterými se nejen vlastníci nemovitostí mohou v průběhu svého života setkat a současně rozebrat procesní postup a délku správního řízení.

Systematicky je diplomová práce rozdělena do čtyř kapitol. První kapitola je zaměřena na definování pojmu katastr nemovitostí, jeho zařazením do systému veřejné správy a zásady, kterými se katastrální úřad musí řídit při vedení správního řízení. Následně je nastíněn historický vývoj a vymezeny důsledky, které měly vliv na změny v evidenci katastru, což vedlo k současné podobě katastru nemovitostí. V historickém vývoji bude nahlédnuto na období od roku 1860 do současnosti, tudíž bude popsán také vývoj politický, který měl vliv na evidenci nemovitostí. V závěru první kapitoly jsou stručně popsány zápisy práv do katastru nemovitostí, vymezené dle § 6 KZ a jejich rozčlenění. Přičemž jednotlivé zápisy budou detailně charakterizovány v následujících kapitolách diplomové práce.

V pořadí druhá kapitola je věnována nejrozsáhlejšímu typu zápisu, jedná se o vklad do katastru, jímž dochází k zápisu věcných práv a práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu. Jde o typ zápisu, se kterým se osoby setkávají

nejčastěji, neboť k převodu vlastnického práva dochází právě vkladovým řízením. Kapitola tak zohledňuje průběh vkladového řízení od počátku až do vydání rozhodnutí.

Třetí kapitola obsahuje definici záznamu, jímž dochází k zápisu odvozených práv od vlastnického práva, popsání procesního postupu zápisu a vymezení odvozených práv, které je možné záznamem zapsat. Jedná se o tzv. pravé záznamové řízení, neboť záznamem jsou zapisovány i jiné údaje do katastru nemovitostí, ty však nejsou odvozenými právy od vlastnického práva a nejsou jako zápisy vytyčené v § 6 katastrálního zákona. Následující kapitola a současně kapitola poslední je věnována zápisu poznámky, rozčlenění poznámek na ty, které se zapisují k nemovitostem a které k osobám. Není opomenuta ani poznámka spornosti, která oslabuje dobrou víru zápisu a je formou určité ochrany pro vlastníka nemovitosti nebo oprávněné osoby zapsané na listu vlastnictví.

Má diplomová práce bude zpracována z odborné literatury vztahující se ke katastru nemovitostí, především z komentářů katastrálního zákona, dále z platné právní úpravy a judikatury. Cílem této práce je především definovat, co se skrývá pod pojmem „Zápisy do katastru nemovitostí“, o jaké konkrétní zápisy se jedná a jaký postup je prováděn ze strany katastrálního úřadu. Dále analyzovat průběh řízení a také vymežit odlišnosti od SŘ.

# 1 Katastr nemovitostí

## 1.1 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí v byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky s účinností od 1. 1. 1993, přičemž je úpravou vymezen jako jeden z veřejný seznamů. Tento zákon byl nahrazen zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. Nové označení zákona je již pouze „o katastru nemovitostí“, nikoliv „o katastru nemovitostí České republiky“, dřívější označení bylo zavedeno v důsledku toho, že při zřízení katastru nemovitostí došlo také na základě historických skutečností k rozdělení České a Slovenské Federativní republiky na dva samostatné státy, a to tedy na Českou a Slovenskou republiku. Označení „o katastru nemovitostí České republiky“ mělo tedy jasně určit, že se jedná o evidenci nemovitostí na území České republiky. Změna názvu, v němž je již vynechána informace „České republiky“ také spočívala v tom, že do té doby označení zákona mohlo vyvolávat zdání, že se v katastru nemovitostí evidují veškeré nemovitosti na území České republiky, avšak ve skutečnosti to tak nebylo, neboť se v katastru nemovitostí evidovaly pouze nemovitosti, které splňovaly náležitosti dle § 2 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., ve znění zákona č. 89/1996 Sb., kterým se tento zákon upravoval a měnil.<sup>1</sup>

S ohledem na to, že katastr nemovitostí se řadí mezi jeden z veřejných seznamů, tak je vázán zásadou formální a materiální publicity, neboť do seznamu jsou zapisována věcná práva k věcem a je nutné, aby tyto informace byly dostupné pro všechny. Jak vyplývá ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, obecného ustanovení k věcným právům, má se za to, že skutečnosti, které jsou zapsány v katastru nemovitostí, jsou v souladu se skutečným stavem a v případě, že je některé právo ze seznamu vymazáno, tak již neexistuje. Tato ustanovení podporují zásadu materiální publicity a také dobrou víru ve správnost údajů zapsaných ve veřejném seznamu.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Katastrální zákon: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Rekodifikace, str. 3.

<sup>2</sup> § 980 OZ.

Vzhledem k tomu, že každý má možnost do veřejného seznamu nahlédnout, je garantována ochrana zaevidovaných práv, neboť je každému umožněno se s údaji seznámit. Dřívější úprava OZ používala pro označení nemovité věci také zavedenou legislativní zkratku „nemovitost“, tento pojem však zůstal zachován pouze v KZ. V současné úpravě OZ a dalších zákonů souvisejících s nemovitými věcmi již nalezneme pouze jeden pojem, a to nemovitá věc.<sup>3</sup>

### 1.1.1 Činnost katastru

Katastr nemovitostí slouží k ochraně zapsaných práv a také k evidenci informací, které jsou posléze zdrojem pro další odvětví, tak jak je vymezeno v § 1 KZ.

*„(1) 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.*

*(2) Katastr je zdrojem informací, které slouží a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).“<sup>4</sup>*

Jak již z výše uvedeného ustanovení vyplývá, katastr nemovitostí je veřejným seznamem, který vede evidenci nemovitostí, zaznamenává informace o vlastnickém právu a slouží jako zdroj pro získávání dalších informací. Avšak hlavním důvodem proč byl katastr nemovitostí zřízen, bylo vyměřování dávek a daní spojených s držbou pozemků.<sup>5</sup> Samotný účel katastru je v dnešní době velmi široce vymezen, účel byl poprvé stanoven až novelou z roku 2009, neboť bylo nutné specifikovat z jakého důvodu je potřeba evidovat údaje o fyzických a

---

<sup>3</sup> Katastrální zákon: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Rekodifikace, str. 3 – 4.

<sup>4</sup> § 1 odst. 1 a 2 KZ.

<sup>5</sup> BAUDYŠ, Petr. Katastr nemovitostí. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, str. 6.

právnických osobách a k čemu shromážděné informace budou sloužit, tak aby vymezení odpovídalo směrnicí evropského práva.<sup>6</sup>

Hlavním účelem dnes již není pouze evidence pro účely výměru a výběru daní, ale především již zmiňovaná ochrana práv k nemovitostem. Účely výběru daní, způsob výměry a označení subjektů je dnes dáno zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, stejně tak ochrana životního prostředí, především zemědělského půdního fondu má své místo v zákoně č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a není součástí dnešního zákona o katastru nemovitostí. Důvodem, proč je účel vymezen tak široce, je skutečnost, že katastr má sloužit také pro účely statistické, vědecké i hospodářské, aby z informačního systému katastru nemovitostí mohly informace získávat také instituce, které s evidovanými daty v katastru nemovitostí pracují, neboť katastr nemovitostí zasahuje do řady dalších odvětví a jeho evidence slouží k ochraně dalších zájmů, jimiž jsou například rozvoj území, státní památková péče či již zmíněná ochrana životního prostředí.<sup>7</sup>

## 1.1.2 Působnost a příslušnost

### 1.1.2.1 Působnost

*„Každý subjekt, popř. vykonavatel veřejné správy musí mít vymezen okruh úkolů, které má řešit v určitém územním prostoru, a svěřeny prostředky, jimiž plnění těchto úkolů má dosahovat.“<sup>8</sup>*

Působnost katastrálních úřadů vyplývá ze zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, katastrální úřad je v organizaci veřejné správy řazen mezi jiné ústřední správní úřady. Český úřad zeměměřický a katastrální je vykonavatelem správy, územní působnost je celostátní se sídlem v Praze, avšak s omezenou věcnou působností. Jedná se o monokratický správní úřad, neboť v jeho čele je předseda, který je státním zaměstnancem ve služebním poměru. V čele tedy stojí předseda, nikoliv člen vlády, jak je tomu u ministerstev, avšak jmenování či odvolání z funkce činí vláda, výběr předsedy se řídí zákonem o státní službě. Tímto zákonem je tedy upravena působnost zeměměřických a

---

<sup>6</sup> Zákon č. 8/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>7</sup> BAUDYŠ, Petr. Katastr nemovitostí. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, str. 6-9.

<sup>8</sup> HENDRYCH, Dušan. Správní právo: obecná část. 5., rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2003, Str. 390.

katastrálních orgánů a stanoven výčet činností, k nimž je zeměměřický úřad, inspektorát a katastrální úřad oprávněn. Katastrální úřady jsou úřady, které mají omezenou územní působnost a jsou zřizovány na základě principu vertikální dekoncentrace státní správy. Organizačními jednotkami katastrálních úřadů jsou dle zvláštního právního předpisu katastrální pracoviště.<sup>9</sup>

Jak tedy ze zákonné úpravy plyne, na vrcholu organizační struktury stojí Český úřad zeměměřický a katastrální, který je označován zkratkou ČÚZK, dále byly stejným zákonem zřízeny i další organizační složky, mezi něž patří Zeměměřický úřad jako jiný správní úřad s celostátní působností, inspektoráty a katastrální úřady. V čele inspektorátů a katastrálních úřadů jsou ředitelé, kteří byli jmenováni předsedou ČÚZK, ti vedou tyto správní úřady, které však nejsou právníckými osobami, nýbrž účetními jednotkami. Počet zřízených inspektorátů se odvíjí od celkového počtu vyšších územních samosprávných celků, v současné době je tedy na území České republiky zřízeno sedm inspektorátů, z nichž každý vykovává územní působnost pro jeden až tři kraje. Katastrálních úřadů je čtrnáct a jejich počet se odvíjí od počtu krajů, úřady tak vykonávají svoji územní působnost na území jednotlivých krajů. Katastrální pracoviště jsou vnitřními organizačními jednotkami krajských úřadů a vedou správní řízení o povolení vkladů a řízení související se zápisem záznamů a poznámek.<sup>10</sup>

Vymezení územní působnost jednotlivých katastrálních úřadů je stanoveno sdělením ČÚZK č. 384/2015 Sb., seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016 je obsažen ve sdělení, které současně obsahuje taxativní výčet územních obvodů, v nichž vymezené pracoviště vykonává svoji působnost.

### **1.1.2.2 Příslušnost**

Příslušnost správního úřadu umožňuje konkrétnímu úřadu v dané věci vést správní řízení. Pravidly je přímo stanoveno, který správní úřad je oprávněn ve věci jednat v prvním stupni na základě věcné příslušnosti. Dále se příslušnost dělí na funkční a místní, v případě místní příslušnosti je jedním z kritérií pro určení

---

<sup>9</sup> Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>10</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 188-192.

příslušnosti místo, kde se nemovitost nachází (*forum rei sitae*), což je tedy pro katastrální úřady stěžejní, neboť dle výše uvedeného sdělení ČÚZK jsou jednotlivým katastrálním pracovištím stanoveny územní obvody, v nichž budou vykonávat svoji působnost. Je tudíž konkrétně vymezeno, který katastrální úřad bude vést správní řízení.<sup>11</sup>

## 1.2 Zásady

Základní zásady, kterými se řídí správní orgány, musí být respektovány a užívány při rozhodování katastrálních úřadů. „*Činnost veřejné správy při výkonu její působnosti musí respektovat hodnoty vycházející z role výkonné moci v materiálním právním státě.*“<sup>12</sup> Principy, které stanovují postup správních orgánů, jsou zakotveny v SŘ, avšak vycházejí především z norem ústavního práva a mezinárodních smluv. Mezi důvody, které zavazují správní orgány k dodržování jednotlivých zásad, patří například skutečnost, že jejich používáním jsou respektovány hodnoty společnosti, ty jsou zohledněny při tvorbě právních předpisů a využití naleznou také při interpretaci právních předpisů. Základními zásadami vymezenými v ustanovení § 2 SŘ jsou tyto principy: zásada zákonnosti, rychlosti a hospodárnosti, proporcionality, legitimního očekávání, spolupráce mezi správními orgány či zákaz zneužití pravomoci. Všechny tyto zásady se prolínají také rozhodovací činností na katastrálních úřadech, kde je potřeba dbát na zásadu vyplývající z Listiny základních práv a svobod, a to zásadu procesní rovnosti účastníků řízení.<sup>13</sup>

Na uvedené zásady činnosti správních orgánů je v rámci činnosti katastrálních úřadů brán zřetel, avšak nad rámec těchto zásad jsou stanoveny zásady týkající se přímo katastru nemovitostí. Většina zásad, kterými jsou katastrální úřady vázány, byly stanoveny již v dobách vzniku pozemkových knih a jsou dodržovány dodnes. Nejvýznamnější zásadou je zásada intabulace, tedy zásada, na jejímž základě je stanoveno, že důsledky právních jednání týkajících se vzniku, zániku či změny vlastnického práva nastávají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu ke dni podání návrhu na vklad. Mezi další zásady patří zásada volnosti (dispoziční), neboť vkladové řízení je zahájeno za základě

---

<sup>11</sup> KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019, str. 341-342.

<sup>12</sup> Tamtéž str. 331.

<sup>13</sup> KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019, str. 331-336.

podání návrhu na vklad, nikoliv z úřední povinnosti, tato zásada se prolíná celým řízením souvisejícím se zápisem vkladu, záznamu či poznámky. Dispozice účastníka s předloženým návrhem na vklad v průběhu řízení ovlivňuje především možnost zúžení či zpětvzetí navrhovaného vkladu. Dále je stanovena zásada priority, kdy na návrhu na vklad či záznam je vyznačeno datum a čas přijetí. Katastrální úřad vyznačuje přijetí podaného návrhu, neboť následně postupuje dle § 145 odst. 2 SŘ a vede řízení o žádostech s nejlepším pořadím. Zásada přehlednosti a přesnosti pak umožňuje důvěru v nespornost a určitost provedeného zápisu. Avšak mezi ty, které jsou neodmyslitelně spojeny s katastrem lze uvést především zásadu formální a materiální publicity a také dobré víry (*bona fides*), neboť katastr nemovitostí jak již bylo zmíněno je veřejným seznamem a osoby, které do něj nahlíží, předpokládají, že je-li něco zapsáno, tak tento zápis odpovídá skutečnému stavu.<sup>14</sup>

Další významnou zásadou ovládající katastr nemovitostí je zásada *superficies solo cedit* (stavba je součástí pozemku), zásada která byla na řadu let popřena, což má za následek dodnes nenapravený stav v evidenci nemovitostí.

### 1.3 Historický vývoj

Záměrem této diplomové práce je popsat postup vkladového a záznamového řízení a přezkumnou činnost vykonávanou katastrálními úřady, avšak v souvislosti s tím je také na místě nastínit historický vývoj, který vedl k vytvoření katastrálních úřadů, tak jak je známe v současné podobě. Již počátkem 14. století se začaly provádět zápisy do zemských desek, účelem bylo, aby majetek patřící šlechtě byl zajištěn, ten pak až do roku 1706 nepodléhal zdanění, oproti tomu statky poddaných byly zapisovány do tzv. urbářů a byly podrobeny dani. Postupem času však došlo k rozhodnutí sněmu království Českého, že je potřeba daně vyměřovat spravedlivěji a byl vytvořen rustikální katastr. Jehož posléze vystřídaly katastr Tereziánský, Josefský a Tereziánsko-josefský katastr, který již obsahoval správné výměry pozemků získané z Josefského katastru a výhody pro šlechtu plynoucí z Tereziánského katastru. Roku 1811 byl císařským patentem Františka I. vyhlášen Všeobecný zákoník občanský (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*), označován zkratkou ABGB,

---

<sup>14</sup> MICHAL, Jaroslav a Karel BENDA. *Katastr nemovitostí*. V Praze: České vysoké učení technické, 2009, str. 100-101.



který zakotvil zásadu *superficies solo cedit*, tedy že stavba je součástí pozemku. Další významnou změnou pro fungování katastru byla také stanovená povinnost intabulace, nutnost zavkládání převodu vlastnického práva v pozemkové knize.<sup>15</sup>

### 1.3.1 Vývoj mezi lety 1860 – 1927

V těchto letech byl katastr nazýván jako stabilní katastr, jehož založení bylo na základě uděleného patentu císařem Františkem I., v tomto období došlo k podrobnému měření v terénu a zobrazení výsledků na katastrální mapě, přičemž všem zaměřeným pozemkům bylo přiřazeno parcelní číslo. Vzniklo tak velkolepé technické dílo s měřítkem 1:2880, z jehož poznatků byly vytvořeny pozemkové knihy pro každou obec. Stabilní katastr se však velmi rychle začal rozcházet se skutečným stavem v terénu, neboť nedocházelo k pravidelnému zaznamenávání změn jak v písemném, tak i mapovém operátu.

Roku 1874 byl vydán zákon, na jehož základě došlo k založení nových pozemkových knih, byla také zakotvena intabulační povinnost, aby se docílilo shody mezi zaevidovaným stavem a stavem skutečným. Byly vyhotoveny nové pozemkové knihy, v nichž měly být zaznamenány veškeré nemovitosti a s nimi spojená práva a povinnosti, vyjmuty byly pouze veřejné nemovitosti a nemovitosti evidované v jiných knihách, například v železničních či horních. Pozemkové knihy byly velmi dobře chronologicky uspořádané a dělené na knihovní vložky, listy případně oddíly, čímž bylo docíleno přehlednosti. Pozemkové knihy byly veřejné a jejich zakládáním byly pověřeny soudy. Zákon o evidenci katastru daně pozemkové z roku 1883 dal vzniknout geometrickým plánům, neboť bylo stanoveno, že pro dělení pozemků a vznik nových pozemků je potřebné předložit geometrický plán, čímž bylo docíleno souladu mezi skutečným a zapsaným stavem. Katastr se tak stal podkladem pro technické činnosti, především pro výstavbu nových obcí a měst, avšak současné měřítko 1:2880 bylo nedostačující. Roku 1896 došlo zákonem o revizi katastru daně pozemkové k zavedení metrické

---

<sup>15</sup> ČÚZK - Historie pozemkových evidencí. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 07.10.2020]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru\\_nemovitosti/Historie-pozemkovyeh-evidenci.aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru_nemovitosti/Historie-pozemkovyeh-evidenci.aspx).

míry, tato revize bylo poslední v 19. století a stav, který byl zaznamenán, sloužil pro účely katastru až do roku 1927.<sup>16</sup>

### 1.3.2 Pozemkový katastr

Po vzniku Československého státu nebyla jednotná úprava katastru nemovitostí, neboť zákon o evidenci katastru daně pozemkové platil pouze v Českých zemích a na Slovensku platily uherské zákony, ve Slezsku pak zákony pruské, což zavedlo příčinu pro vznik jednotné úpravy a to tedy zákona o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon) z roku 1927. Došlo ke změně účelu katastru, neboť jeho původně katastr sloužil především pro daňové účely, ale změnou, kterou přinesl nově vydaný zákon, se účel změnil spíše na právní a hospodářský.<sup>17</sup>

Zejména došlo ke zvýšení kvality vyhotovených katastrálních map v měřítku 1:1000 a také k novému katastrálnímu měření měst. Pozemkový katastr byl veřejný a byla v něm zakotvena povinnost všech vlastníků nemovitostí ohlásit veškeré změny uskutečněné na jejich pozemcích do třiceti dnů katastrálnímu měřičskému úřadu, tím byla zajištěna přesnost evidovaných údajů.<sup>18</sup>

### 1.3.3 Vývoj po roce 1945 – 1964

Počátkem 2. světové války začal katastr nemovitostí upadat a po ukončení války došlo k markantním změnám vlastnických práv na základě vydaných dekretů prezidenta republiky, tzv. pozemkových reforem, které byly podkladem pro konfiskaci majetku Němců, Maďarů, zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. Doposud spolehlivý systém evidence vlastnictví a intabulační zásada byly znehodnoceny, neboť na základě pozemkových reforem probíhala přidělová řízení, přičemž převzetím držby se přidělcem stával vlastníkem nemovitosti a povinnost zápisu do pozemkové knihy byla přenesena na Národní pozemkový fond. Vzhledem k těmto skutečnostem, které zasáhly třetinu území státu, převážně pohraniční oblasti, se stav zapsaný v pozemkových knihách neslučoval se skutečným stavem. Přídělový operát nebyl ve všech oblastech shodný, jeho části

---

<sup>16</sup> MICHAL, Jaroslav a Karel BENDA. Katastr nemovitostí. V Praze: České vysoké učení technické, 2009, str. 58-66.

<sup>17</sup> BAUDYŠ, Petr. Katastr nemovitostí. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, str. 1-2.

<sup>18</sup> ČÚZK - Historie pozemkových evidencí. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 07.11.2020]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

se nejčastěji skládaly z grafického přidělového plánu, seznamu zkonfiskovaných parcel a přehledu návrhu přidělů, grafický přidělový plán byl vyhotovován na zmenšených katastrálních mapách a hranice přidělených pozemků byly zaznamenány pouze jednoduchým způsobem bez měřických podkladů. Mapy v již tak špatném stavu byly pouze překreslovány. Zákonem č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek došlo k výraznému zjednodušení zápisů do pozemkových knih a změnám v evidenci zápisů.<sup>19</sup>

Stav, který těmito změnami vzniknul, není dodnes napraven, neboť po změně politických poměrů roku 1948 již nedošlo k dokončení a řádnému zaměření přidělů, v současné době možnost zjednání nápravy přísluší pozemkovým úřadům.<sup>20</sup>

#### 1.3.4 Vývoj mezi lety 1964 – 1992

S účinností občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., došlo opět ke změnám v evidenci nemovitostí, což mělo za následek negativní dopad na dosud velmi propracovaný a funkční systém evidence. S nabytím účinnosti zmíněného občanského zákoníku byla popřena zásada *superficies solo cedit*, touto změnou došlo k možnosti oddělit stavbu a pozemek, kdy obě nemovitosti mohly vlastnit odlišné osoby. Změna výrazně zasáhla evidenci katastru a zanechala následky, které dosud nejsou napraveny. Katastr nemovitostí stále eviduje ve svém operátu stavby, které nejsou součástí pozemku, a jejich vlastník je odlišný od vlastníka pozemku, na němž je stavba umístěna. Další výraznou změnou bylo popření zásady intabulace, tedy zásady, která zakotvila povinnost tzv. vkladování listin. Vzhledem k upuštění od povinnosti zápisu vkladových listin do pozemkových knih, došlo vlivem této změny i k oslabení zásady materiální publicity. Pro převod nemovitosti nebylo potřeba předmětnou listinu předložit katastrálnímu úřadu, tyto výrazné zásahy přispěly k rozkladu dosud spolehlivému systému a oslabení spolehlivosti zápisu. Do evidence však pronikla zásada univerzálnosti zápisu, která vyhovovala především politickému zřízení v tehdejší době, neboť

---

<sup>19</sup> ČÚZK - Historie pozemkových evidencí. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 07.11.2020]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

<sup>20</sup> Tamtéž.

upřednostňovány byly zápisy uživatelských vztahů. V tomto období došlo také k vytvoření nových map, neboť do té doby byly nové změny vyznačeny pouze překreslením dosavadní mapy, což přispělo ke zhoršení kvality.<sup>21</sup>

Zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník byla zahájena náprava zničené evidence a také byla stanovena povinnost registrovat právoplatné listiny prostřednictvím Státního notářství. Postupně byla evidence nemovitostí upřesněna v zákoně č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí a doplněna vyhláškou č. 23/1964 Sb., posléze se začaly vytvářet i listy vlastnictví pro nemovitosti jednoho vlastníka a k vytváření nových map novými metodami.<sup>22</sup>

Takto lze ve stručnosti pojmut historický vývoj katastru nemovitostí, v němž se promítl také politický vývoj, který neměl vždy pozitivní následky pro evidování nemovitostí. Avšak všechny změny, které byly vneseny v průběhu let do vedení evidence, přispěly k dnešní podobě katastru nemovitostí. Domnívám se, že upuštění od již zmíněné zásady *superficies solo cedit*, nebylo krokem vpřed, neboť by bylo daleko vhodnější zachovat stav, kdy majitelem nemovitosti stojící na pozemku mohl být pouze vlastník pozemku.

---

<sup>21</sup> ČÚZK - Historie pozemkových evidencí. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 07.11.2020]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.

<sup>22</sup> BAUDYŠ, Petr. Katastr nemovitostí. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, str. 2.

## 1.4 Zápisy práv prováděné do katastru

Zápisy práv do katastru nemovitostí se provádějí vkladem, záznamem či poznámkou, toto rozlišení zápisů vyplývá z KZ, neboť OZ nerozlišuje způsob, jímž má dojít k zápisu. Vymezení těchto tří způsobů zápisu pramení z § 6 KZ, který je tedy zákonem speciálním a stanovil pro zápis tři typy. Vkladem se do katastru nemovitostí zapisují věcná práva a práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht, záznamem se pak zapisují práva, která jsou od vlastnického práva odvozená, posledním typem zápisu je poznámka. Poznámka v katastru nemovitostí slouží k zápisu významných informací a váže se na evidovanou nemovitost či vlastníka nemovitosti.<sup>23</sup>

Druhy jednotlivých zápisů do katastru pak dle § 7 KZ musí být podloženy písemností, přičemž listina musí být v listinné či v elektronické podobě. V případě zaslání písemnosti v elektronické podobě však musí být doručena listina opatřena kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem a podepsána uznávaným elektronickým podpisem, nelze tedy listinu zaslat pouze oskenovanou prostřednictvím e-mailové komunikace. Předložená listina musí splňovat náležitosti stanovené KZ, a to především označení nemovitosti údaji katastru.<sup>24</sup>

Dělení zápisů na tyto tři typy bylo známo již za doby obecného zákoníku občanského (ABGB) z roku 1811, avšak neměly v minulosti stejný význam, jako jim přisuzujeme dnes. Postupným vývojem nebyl vklad pouze intabulací, ale získal také konstitutivní účinky zápisu, neboť na jeho provedení byl vázán i vznik, změna či zánik daného práva. Záznam sloužil k podmíněnému vyznačení nároku vlastnického práva a až na základě výroku soudu došlo zpětně ke dni podání návrhu k zápisu této osoby jako pravého vlastníka nemovitosti. Poznámkami zapisovanými do veřejných knih byly zaznamenány osobní poměry vlastníků, případně jimi byly zakládány právní účinky dle jiných právních předpisů.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> § 6 KZ.

<sup>24</sup> § 7 KZ.

<sup>25</sup> *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Rekodifikace, str. 70-71.

#### 1.4.1 Vklad

Zápis vkladem je prováděn v případě provádění zápisů věcných práv a práv ujednaných jako věcné právo či nájmu a pachtu, dochází tedy k zápisu práv stanovených OZ do veřejného seznamu, nájem a pacht věcnými právy nejsou, avšak i ty mohou být do veřejného seznamu zapsána. Vklady jsou prováděny na základě předložených vkladových listin, po jejich přezkumu a splnění veškerých náležitostí je možné vklad provést.<sup>26</sup>

#### 1.4.2 Záznam

Záznamem dochází k zápisu práv odvozených od vlastnického práva, nezapisují se jím věcná práva a účinky, které vznikají zápisem záznamu, jsou pouze evidenční. Zápisem tedy nedochází ke vzniku práva, výčet uvedený v § 19 KZ stanovil, co se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem. Stejně jako u vkladového řízení je nutné podat návrh na zápis záznamu a podložit jej písemností, která dokládá tvrzenou skutečnost. V případě, kdy vlastníkem nemovitosti je stát, kraj či obec se do katastru zapisují také údaje o tom, kdo je oprávněn hospodařit s touto nemovitostí. Tento údaj je na listu vlastnictví označen v části A pod vlastníkem nemovitosti.<sup>27</sup>

#### 1.4.3 Poznámka

Pouze poznámka v průběhu let neměnila svůj význam, lze ji zapsat k nemovitosti či osobě, její zápis má informativní charakter, neboť má osoby nahlížející do veřejného seznamu obeznámit s možnými právními vadami vázajícími na nemovitosti. S ohledem na nutnost reflektovat změny v evidenci katastru nemovitostí se však počet zapisovaných poznámek zvýšil z původních tří poznámek na současný stav. Výčet poznámek, které je možné k nemovitosti zapsat je vymezen v § 23 KZ, přičemž některé jsou zapisovány častěji než jiné. Zápis poznámky se provede na základě listiny, nejčastěji je předkládanou písemností veřejná listina, ta však pro zápis poznámky nemusí být opatřena doložkou právní moci. Výmaz poznámky je možné provést opět na základě předložené listiny, která dokládá, že důvody pro vyznačení již pominuly.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Rekodifikace, str. 72.

<sup>27</sup> Tamtéž str. 72.

<sup>28</sup> *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Rekodifikace, str. 72.

## 2 Vklad

Vkladové řízení probíhající u katastrálního úřadu je jednou z hlavních činností vykonávaných katastrálními úřady, neboť právě na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu dojde ke změně ve veřejném seznamu. Jedná se tedy o správní řízení, kdy katastrální úřad vystupuje jako subjekt správního řízení a účastníkem jsou osoby, jejichž práva vznikají, zanikají či se mění.

Tato práce je zpracována se záměrem analyzovat procesní postup vkladové agendy katastrálního úřadu od samého počátku, kdy je zahájeno řízení na základě návrhu na vklad či bez návrhu, až po samotné rozhodnutí o povolení či zamítnutí vkladu. Současně je cílem popsat jak celý průběh procesu, tak také na specifika správního řízení jako je založení řízení a vyznačení tzv. „plomby“ v katastru nemovitostí, zákonné lhůty a rozsah přezkumu vkladových listin.

Správní proces je tedy postupem, při němž má dojít k dosažení informací pro vydání rozhodnutí, postup je ovlivněn procesními předpisy, ale také postupy, které jsou specifické pro dané odvětví. Subjektem správního řízení je tedy katastrální úřad, který rozhoduje v řízení na základě své působnosti a dále účastníci řízení, jimiž mohou být fyzické i právnické osoby.<sup>29</sup>

Správní řízení před katastrálním úřadem se řídí zásadami, které již byly označeny v předchozí kapitole této práce, nad rámec zásad ovládajících správní řízení vymezených správním řádem se katastrální úřady řídí také specifickými zásadami pro katastr nemovitostí. Avšak stejně jako u jiných správních řízení je záměrem řízení vedeným katastrálním úřadem zjistit skutečnosti pro rozhodnutí a co nejméně zasahovat do právního postavení účastníků řízení, současně je však nutné účastníkům umožnit využít jejich práv například nejčastěji využívané právo na nahlédnutí do spisu či slyšení účastníků, kteří mají možnost vyjadřovat se k průběhu řízení či k podkladům pro rozhodnutí.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 5., rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2003, str. 295.

<sup>30</sup> HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 5., rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2003, str.295-297.

## 2.1 Účastníci vkladového řízení

Vymezení účastníka řízení dle § 27 odst. 1 SŘ je pro účely rozhodování katastrálního úřadu příliš široké, neboť SŘ stanovuje, že účastníkem řízení jsou:

- a) ti, o jejichž právech nebo povinnostech má být v řízení rozhodnuto
- b) ti, kteří mohou být rozhodnutím, jehož vydání je účelem řízení, přímo dotčeni ve svém právním postavení
- c) ti, kterým postavení účastníka řízení přiznává zvláštní zákon.<sup>31</sup>

Z toho důvodu je pro účastníky správního řízení o povolení vkladu vymezena speciální definice, která je výjimkou ze SŘ. Vzhledem k tomu, že se vkladem zapisují nejen práva, která zápisem vznikají, ale i věcná ujednání, nemusí vždy vkladem dojít ke vzniku práva, z toho důvodu není možné užít definici vymezenou SŘ. Současně pokud by účastníkem řízení mohl být pouze ten, kdo byl účastníkem při určitém právním jednání, pak by tedy nebylo možné jako účastníky řízení označovat osoby, které se sice právního jednání neúčastnily, ale jejich právo vzniklo například rozhodnutím soudu.<sup>32</sup>

*„ Účastníkem vkladového řízení je proto ten, jehož právo vzniká, mění se nebo rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje, a to ať již se tak děje na základě právního jednání (smlouva, dohoda, souhlasné prohlášení, jednostranné prohlášení), nebo ze zákona či na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci.“<sup>33</sup> Další odlišností je skutečnost, že ve správním řízení vedeným katastrálním úřadem mezi účastníky nenalezneme tzv. vedlejšího účastníka, neboť jak z judikatury vyplývá, vystupuje vedlejší účastník v řízeních sporných, toto stanovisko lze podložit Usnesením Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2017.<sup>34</sup> Vkladové řízení je však nesporné, tudíž zde nemůže vystupovat osoba, která by měla právní zájem na výsledku sporu. V případě, kdy účastníkem řízení bude Česká republika jednající v oblasti soukromého práva, je jednání upraveno zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování*

---

<sup>31</sup> § 27 SŘ

<sup>32</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 193.

<sup>33</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 194.

<sup>34</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2017, sp. zn. 29 Cdo 1868/2016, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 04.03.2021.



v právních vztazích, tento zákon stanoví, jak má být označena organizační složka a také pověřená osoba, která bude v řízení vystupovat za Českou republiku.<sup>35</sup>

### 2.1.1 Zastoupení na základě plné moci

Zastoupení účastníka řízení na základě plné moci hmotné či procesní umožňuje § 15 odst. 1 písm. b) KZ, avšak pouze se zpřísněnou podmínkou, a to úředně ověřeným podpisem zmocnitele, tímto způsobem je možné zamezit podvodům a případnému převodu nemovitosti bez informování vlastníka nemovitosti. Odlišností od SŘ je tedy to, že katastrální zákon ve výše uvedeném ustanovení vyžaduje úředně ověřený podpis nad rámec § 33 SŘ. Tento požadavek však není nutné naplnit v případě, kdy vkladovou listinou je veřejná listina a osoba zmocněnce je současně osobou, která veřejnou listinu sepsala. Jedná se tedy o výjimku, kdy notář, který listinu sepsal, může zastoupit účastníky řízení na základě procesní plné moci, bez toho aniž by plná moc byla úředně ověřena. Účastník může být ve vkladovém řízení také zastoupen zmocněncem s hmotně-právní plnou mocí, ten je tedy oprávněn vkladovou listinu podepsat za účastníka řízení. Z usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2013 vyplývá, že v hmotně-právní plné moci již nemusí být konkrétně vymezeno, jaká nemovitost má být předmětem převodu, ač na základě tohoto nedostatku byly dříve návrhy na vklad zamítány.<sup>36</sup> Dnes tedy není povinnou náležitostí uvést a označit nemovitost dle § 8 KZ, avšak stále je nutné specifikovat rozsah zástupčího oprávnění zmocněnce, osoby zmocněnce a zmocnitele a připojit podpisy.<sup>37</sup> Domnívám se, že byť se tento požadavek může jevit jako příliš přísný, je důležité jej i přesto zachovat a po účastnících vyžadovat u obou typů plné moci ověřovací doložky pro legalizaci, neboť v případě upuštění od této náležitosti by mohlo dojít k nárůstu podvodných jednání. Tento požadavek tak výrazně ztěžuje a znemožňuje neoprávněnou dispozici s nemovitostí.

Pokud předložená procesní plná moc nesplňuje náležitosti dle KZ, není tato skutečnost důvodem pro zamítnutí navrhovaného vkladu. V případě, že je tento nedostatek účastníky vkladového řízení zhojen a doložena plná moc v

---

<sup>35</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 194.

<sup>36</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2013, sp. zn. 33 Cdo 3836/2011, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 04.03.2021.

<sup>37</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 215 -216.

originále, lze dále jednat se zmocněncem dané osoby jako právním zástupcem ve vkladovém řízení. Plná moc je jednou z příloh návrhu na vklad, dnes již není povinností účastníků řízení učinit plnou moc neoddělitelnou součástí vkladové listiny, neboť plná moc je akceptována i v případě, kdy je volně přiložena ke vkladové listině a je součástí spisu.<sup>38</sup> Možnost přiložit plnou moc volně k návrhu na vklad bez nutnosti učinit jí nedílnou součástí vkladové listiny konstatoval Nejvyšší soud, přičemž shledal, že v té době platný OZ nevyžadoval, aby plná moc byla neoddělitelně součástí listiny a současně poukázal na to, že plná moc je přílohou návrhu na vklad, nikoliv vkladové listiny. V případě nepředložení plné moci musí katastrální úřad vyzvat navrhovatele k odstranění nedostatku, nikoliv návrh na vklad z tohoto důvodu zamítnout.<sup>39</sup>

### 2.1.2 Zastoupení ze zákona

Katastrální úřad se při své praxi setkává také s účastníky řízení, kteří nejsou zastoupeni za základě plné moci, kterou by ze své vůle udělili zmocněnci, ale také s účastníky, kteří zastoupeni být musí. Nejčastěji se jedná o nezletilé osoby, které jsou zastoupeny svými zákonnými zástupci nebo o účastníky řízení, kteří jsou omezeni na svéprávnosti, a soudem jim byl určen opatrovník. Povinnost zastoupení takového účastníka vyplývá z § 892 odst. 1 OZ, který stanovuje, že „*Rodiče mají povinnost a právo zastupovat dítě při právních jednáních, ke kterým není právně způsobilé.*“<sup>40</sup> Dále v § 898 OZ stanoví, že v případě, kdy se nejedná o běžnou záležitost, která se týká existujícího i budoucího jmění dítěte, jímž je dle odst. 2 písm. a) dispozice s nemovitým majetkem ve vlastnictví nezletilého případně nabytí nemovitého majetku, je k právnímu jednání zapotřebí mít souhlas soudu.

Stejně tak v případě, kdy dochází k dispozici s majetkem osoby omezené na svéprávnosti, nesmí opatrovník při správě majetku opatrovnance nabyt, zcizit či zatížit bez souhlasu soudu nemovitou věc, povinnost opatrovníka mít k právnímu jednání souhlas soudu plyne z § 483 odst. 2 OZ.<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 216.

<sup>39</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3382/2007, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ze dne: 20.3.2021.

<sup>40</sup> § 892 odst. 1 OZ.

<sup>41</sup> § 483 odst. 2 OZ.

## 2.2 Založení řízení

Dnem podání návrhu na vklad, tedy dnem, kdy katastrálnímu úřadu dojde návrh na vklad nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, je katastrální úřad dle § 9 odst. 1 KZ povinen nejpozději následující pracovní den vyznačit u dotčených nemovitostí informaci, že právo je dotčeno změnou. Pořadí jednotlivých zápisů, tzv. nápadů se dle § 9 odst. 2 KZ řídí okamžikem doručení katastrálnímu úřadu.<sup>42</sup> Pro tento postup se přiměřeně použije § 145 odst. 2 SŘ. Ten stanoví, že řízení se vede o žádostech s nejlepším pořadím a následující řízení, které se váže k téže nemovitosti, se do doby rozhodnutí s nabytím právní moci usnesením přerušuje. Pro účely vkladového řízení je však vyloučeno užití třetí a čtvrté věty § 145 SŘ.<sup>43</sup>

Pro vyznačení informace, že je nemovitost dotčena změnou se používá pojem tzv. plomba. Plomba se po vyznačení zobrazí na listu vlastnictví, na němž je dotčená nemovitost evidována, a to ve dvou částech příslušného listu vlastnictví, v části B před nemovitostí je uvedeno velké písmeno P a následně v části D je uvedeno číslo založeného řízení. Plomba se vyznačuje dvěma způsoby, první možností je využít přenosu dat z aplikace, v níž byl zpracován návrh na vklad, případně lze plombu vyznačit manuálně, pokud je návrh na vklad podán například na ručně vypsáném formuláři. Povinnost vyznačit plombu tedy plyne z KZ, úřad plombu zanesou na list vlastnictví z moci úřední, ta poté zůstává na listu vlastnictví až do doby ukončení řízení.<sup>44</sup>

Vyznačení plomby proběhne i v případě podání návrhu na vklad na jiném katastrálním pracovišti. Pracoviště, které návrh přijalo, postoupí veškeré listiny pracovišti, kde jsou evidovány nemovitosti, s nimiž podání souvisí. Navrhovaný vklad ještě tentýž den se všemi předloženými listinami prostřednictvím e-mailové komunikace zašle příslušnému katastrálnímu pracovišti, aby mohla být řádně vyznačena plomba ve stanovené lhůtě, originály listin následně zašle prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb.<sup>45</sup>

Pod pojmem plomba se tedy rozumí informace o tom, že nemovitost je dotčena změnou, tato informace musí zaznamenána nejen na listu vlastnictví, ale také musí být sdělena písemně vlastníkově nemovitosti. Katastrální úřad tedy musí

---

<sup>42</sup> § 9 KZ.

<sup>43</sup> § 145 SŘ.

<sup>44</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 64-65.

<sup>45</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 147.

vlastníkovi zaslat tzv. informaci o plombě a případně pokud není navrhovatel, tak současně informaci o zahájení řízení. Pořadí zápisu se řídí zásadou priority s odkazem na SŘ, dochází tedy ke zpracování návrhů postupně a není možné provést vklad, který byl katastrálnímu úřadu doručen později, před vkladem který byl doručen dříve. Může však nastat také případ, kdy je katastrálnímu úřadu doručeno více návrhu k dané nemovitosti, vzhledem k tomu, že se na návrh na vklad nevyznačuje pouze datum přijetí, ale také hodina, tak je stále možné přesně určit pořadí. Z rozhodnutí okresního soudu v Novém Jíčíně, uveřejněným pod spisovou značkou 13 C 58/2009 vyplývá, že pro nabytí vlastnického práva není důležité datum, kdy byla smlouva uzavřena, ale datum, kde byl podán návrh na vklad. Dřívější právní úprava také zakotvovala povinnost dodržovat pořadí, ale v praxi toto pravidlo nebylo důsledně dodržováno, neboť v některých případech byla z podání účastníků založena záznamová řízení, která byla provedena dříve než vkladové řízení založené před vytvořením záznamového řízení.<sup>46</sup>

Dle § 10 KZ je vymezeno, že právní účinky nastanou k okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu, tato byt' jedna věta stanoví, že okamžik podání je rozhodný pro právní účinky. Z tohoto důvodu se tedy vyznačí jak datum, tak také hodina, minuta i vteřina doručení, údaj o založeném řízení se také propíše na list vlastnictví. Právní účinky, které nastanou, mohou být deklaratorní či konstitutivní, v případě deklaratorních zápisů se jedná o zápisy, jejichž podkladem není smluvní ujednání, ale právní skutečnost. Deklaratorní účinky se tedy projeví v případě zápisu práva, které nový vlastník nabyt například na základě rozhodnutí či příklepem v dražba, naopak konstitutivní účinky jsou v případě, kdy právo vzniklo, zaniklo či se změnilo v důsledku uzavřeného právního jednání.<sup>47</sup> Mám za to, že vyznačení plomby u předmětné nemovitosti s ohledem na možnost všech nahlédnout do veřejného seznamu je další významnou pojistkou ochrany vlastnického práva, případně dobré víry nabyvatele či oprávněných osob.

---

<sup>46</sup> JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 90 – 94.

<sup>47</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 66 -67.

## 2.3 Zahájení vkladového řízení

### 2.3.1 Na návrh

Návrh na zahájení vkladového řízení se předkládá katastrálnímu úřadu na stanoveném formuláři, jeho náležitosti jsou taxativně uvedeny v § 14 odst. 1 KZ, vzor návrhu na vklad je zobrazen v příloze vyhlášky č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Návrh je možné vyplnit pomocí interaktivní aplikace, ta vypisující osobu vede ke snazšímu zpracování návrhu na vklad, neboť pracuje s údaji informačního systému katastru, tento způsob tedy výrazně zjednodušuje vyplnění a vzhledem k přejímání informací ze systému, nedochází k častým chybám jako například záměnám číslic či uvedení špatného podílu na nemovitosti. Další varianty k vyplnění formuláře jsou dostupné na webových stránkách ČÚZK, vypisující osoba tak může zvolit například formulář v elektronické podobě, kde doplní své údaje či může použít formulář ZFO. Pro zpracování formuláře však není potřebné využívat pouze moderní podobu návrhu na vklad, neboť na podatelkách katastrálních pracovišť je možné si vyzvednout formulář i v tištěné podobě a vlastnoručně jej vypsát.<sup>48</sup>

Katastrální úřad nemůže jednat z moci úřední a zahájit řízení bez podání návrhu na vklad, neboť zahájení řízení je ovládáno zásadou dispoziční, navrhovatel tak disponuje volností a pouze na jeho vůli závisí podání návrhu na vklad. Předložený formulář je tedy podkladem pro katastrální úřad, v němž navrhovatel sděluje katastrálnímu úřadu práva, která mají být do katastru nemovitostí vložena či z něj vymazána, katastrální úřad je návrhem vázán v plném rozsahu. Návrh musí označovat katastrální úřad a katastrální pracoviště, ke kterému směřuje, označení účastníků řízení, označení nemovitostí a práv, která mají být zapsána a podpis navrhovatele. Na označení účastníků je kladen větší důraz, neboť dochází ke změnám ve veřejném seznamu a je tak nutné řádně identifikovat účastníka, nad rámec běžné identifikace.<sup>49</sup>

Ustanovení § 14 odst. 1 písm. b) KZ požaduje uvedení rodného čísla účastníka popřípadě uvedení data narození, pokud účastník nemá přidělené rodné číslo, fyzické osoby podnikající se označují také rodným číslem bez závislosti na tom, zda jsou či nejsou zapsány v obchodním rejstříku. V případě označování

---

<sup>48</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 146-147.

<sup>49</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 145 -146.

právnických osob, vyžaduje zákon označení názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud bylo právnické osobě přiděleno. Nemovitosti je nutné označovat dle údajů uvedených v § 8 KZ, dále musí navrhovatel uvést práva, která požaduje zapsat. Jedním návrhem na vklad lze požadovat zápis více práv, avšak okruh účastníků řízení musí zůstat stejný. Návrh na vklad pak musí být podepsán alespoň jedním účastníkem řízení, tento účastník je poté nazýván jako navrhovatel.<sup>50</sup>

Vkladové řízení je návrhové a tedy pouze účastníci řízení disponují výsadou navrhnout práva, která mají být zapsaná, v případě, že však nedošlo k navržení všech práv, která účastníci řízení chtějí zapsat, nelze již dodatečně návrh rozšířit. Vzhledem k zásadě vyjádřené v § 10 KZ, který stanovil, že právní účinky zápisu nastávají k okamžiku doručení návrhu katastrálnímu úřadu, již není možné návrh rozšířit. Pokud však návrh nebude obsahovat povinné náležitosti je katastrální úřad povinen vyzvat účastníky a umožnit jim ve stanovené lhůtě nedostatky odstranit. Vkladovou listinu však nelze jakkoliv doplňovat, případné nedostatky nelze ani zhojit předložením dodatku, neboť obsah listiny je nutné posuzovat ke dni podání návrhu na vklad.<sup>51</sup>

### 2.3.2 Bez návrhu

V určitých případech lze vkladové řízení zahájit také bez návrhu, tato možnost byla zakotvena až po rozsáhlých diskuzích po roce 2013, neboť do roku 2013 byly listiny doručené z moci úřední zapisovány záznamem, nikoliv vkladem. Poslanci nechtěli přenášet na účastníky novou povinnost tyto listiny předkládat katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na vklad. Vznikla tedy nová varianta, která připouští prolomení dispoziční zásady a tudíž zahájení řízení bez návrhu na vklad.<sup>52</sup>

Aby mohlo dojít k zahájení řízení bez návrhu na vklad dle § 14 odst. 2 KZ je potřebné, aby listina dorazila od soudu, potažmo tedy od notáře jako soudního komisaře či soudního exekutora. Listiny přicházejí nejčastěji formou datové schránky a není k nim přiložen návrh na vklad, katastrální úřad tudíž musí

---

<sup>50</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 146.

<sup>51</sup> JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 113 – 114.

<sup>52</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 204.

z listiny dovést, k jakým nemovitostem se listina vztahuje a kdo jsou účastníci řízení. Tato řízení jsou osvobozena od správního poplatku dle zákona č. 634/2004 Sb., zákon o soudních poplatcích, podání však musí být doručeno přímo soudem, nikoliv zprostředkovaně.<sup>53</sup>

Listiny jsou zapisovány vkladem, nikoliv záznamem, dochází tedy k jejich přezkumu na právním oddělení a posléze povolení vkladu. O zahájení řízení musí být vyrozumění účastníci dle § 47 odst. 1 SŘ, k informaci o zahájení řízení tak dochází jak při podání na návrh či bez návrhu. Vzhledem k tomu, že dochází k prolomení dispoziční zásady a nejedná se o návrhové řízení, návrh nebyl podán a k danému řízení neexistuje, nemohou tudíž účastníci v případě nedostatku, který by bránil povolení vkladu vzít návrh zpět. Nelze tedy využít zastavení řízení dle § 66 odst. 1 písm. a) SŘ. V případě, kdy listina od soudu dorazí více katastrálním pracovištím ve stejném územním obvodu, je nutné, aby se jednotlivá pracoviště mezi sebou domluvily, které z nich řízení provede v celém rozsahu.<sup>54</sup>

## 2.4 Správní poplatek

S podáním návrhu na vklad je spojena také poplatková povinnost, povinnost uhradit správní poplatek ve výši 2 000 Kč, který je stanoven v zákoně o správních poplatcích v položce 120 přílohy zákona. Tuto povinnost má navrhovatel, v případě, že je navrhovatelů více, pak jsou povinni uhradit správní poplatek společně a nerozdílně, pokud si ujednáním ve vkladové listině nestanovili, kdo správní poplatek uhradí. Od úhrady správního poplatku jsou osvobozeny osoby uvedené v § 8 zákona o správních poplatcích, jedná se především o státní orgány či právnické osoby, které požadují provedení úkony v souvislosti s výkonem státní správy. Mezi nejčastější účastníky, kteří jsou od poplatku osvobozeni, lze zařadit například pozemkový úřad či finanční úřad. Dalším specifikem je maximální možná úhrada správního poplatku k řízení, které se týká výstavby veřejně prospěšných staveb a staveb pro veřejné účely v úhrnu částka nepřevyšuje 10 000 Kč.<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 204.

<sup>54</sup> § 47 odst. 1 a § 66 odst. 1 písm. a) SŘ.

<sup>55</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 203.

Správní poplatek může být uhrazen vylepenými kolkovými známkami v hodnotě 2 000 Kč na návrhu na vklad, je však více možností k úhradě správního poplatku, nejčastější úhrada probíhá přímo na podatelně katastrálního pracoviště, kde má navrhovatel možnost uhradit správní poplatek hotově či prostřednictvím platební karty. Pokud ani jednu z variantu nemůže či nechce navrhovatel využít, pak má možnost přímo na podatelně požádat o podklad k úhradě. V případě, že navrhovatel nezvolil ani jednu z výše uvedených variant a katastrální úřad neobdržel úhradu poplatku, pak je nutné navrhovateli popřípadě navrhovatelům zaslat výzvu k úhradě a seznámit je se skutečností, že pokud nebude ve stanovené lhůtě správní poplatek uhrazen, katastrální úřad řízení zastaví dle § 66 odst. 1 písm. d) SŘ. Proti tomuto rozhodnutí je možné podat ve lhůtě 15 dnů odvolání k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu prostřednictvím katastrálního pracoviště, které usnesení vydalo.<sup>56</sup>

## 2.5 Přílohy návrhu na vklad

Přílohy návrhu na vklad jsou vymezeny v § 15 KZ, nejedná se však o taxativní výčet, neboť v případě některých právních jednání nelze konkrétně stanovit listinu, kterou je nutné katastrálnímu úřadu předložit pro zápis práv. Dle odst. 1 písm. a) výše zmíněného ustanovení je listina, na jejímž základě má být právo zapsáno označována jako „vkladová listina“, jedná se o nejdůležitější přílohu návrhu na vklad, neboť tato listina má být podkladem pro zápis a odůvodňovat navrhovaný vklad. Dalšími přílohami pak může být plná moc, výpis z obchodního nebo jiného rejstříku či jiné listiny, které je potřeba předložit, aby bylo možné provést zápis v požadovaném rozsahu.<sup>57</sup> Mezi další listiny potřebné pro provedení vkladu patří velmi často také geometrický plán, přičemž z dřívější úpravy KZ vyplývala povinnost učinit jej neoddělitelnou součástí listiny, v případě, kdy je nutné promítnout předmět zápisu do katastrální mapy. Tento postoj byl však rozsudkem Nejvyššího správního soudu vyvrácen, když konstatoval, že stačí, pokud z listiny je zjevná návaznost na konkrétní geometrický plán. Požadavek na

---

<sup>56</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 205.

<sup>57</sup> § 15 KZ.



neoddělitelnost nelze vnímat jako nutnost učinit geometrický plán neoddělitelnou součástí vkladové listiny.<sup>58</sup>

Současný katastrální zákon přinesl oproti předchozímu zákonu změnu, ta spočívá v počtu předložených vkladových listin katastrálnímu úřadu. Dle dřívější právní úpravy museli účastníci řízení doručit vkladovou listinu v počtu o dvě vyhotovení více, než byl celkový počet účastníků řízení. Bylo tedy stanoveno, že v případě, kdy jsou například dva účastníci řízení, je nutné předložit čtyři vkladové listiny. Dvě vyhotovení listiny po provedení požadovaného vkladu zůstala uchována u katastrálního úřadu a zbylý počet listin byl zaslán účastníkům řízení s tzv. vkladovou doložkou vyznačenou na vkladové listině. Tento krok vedl k sejmutí zátěže z účastníků řízení, neboť dnešní vkladové listiny jsou předkládány pouze v jednom vyhotovení, rozsah administrativních úkonů pro pracovníky katastrálních úřadů však nebyl pozměněn. Vkladová listina je v dnešní době tedy předložena pouze v jednom vyhotovení, které zůstane posléze uloženo ve sbírce listin vedené katastrálním úřadem, avšak místo odesílání vkladových listin s vyznačenou vkladovou doložkou je katastrální úřad povinen zaslat účastníkům řízení vyznačení o provedeném vkladu.<sup>59</sup>

*„Za vkladové listiny se považují rovněž listiny sepsané přede dnem nabytí účinnosti NKZ (tedy před 1. 1. 2014) a splňující náležitosti stanovené právními předpisy platnými do konce roku 2013, a to i tehdy, nesplňují-li náležitosti předepsané NKZ či jiným předpisem. V takovém případě musí však chybějící náležitosti obsahovat návrh na vklad.“<sup>60</sup>*

Z těchto důvodů je formulář určený přílohou vyhlášky č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu koncipován tak, aby to, co účastník řízení požaduje provést, mohl napsat do k tomu vymezené části, není tedy povinné vybrat zakřížkováním právo, které

---

<sup>58</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 2 As 62/2008-91, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 22.3.2021.

<sup>59</sup> JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 117.

<sup>60</sup> JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 117.

účastník hodlá zapsat, může tak svůj požadavek rozepsat i do vypisovací části formuláře.<sup>61</sup>

Dalším rozdílem mezi dřívější a současnou právní úpravou je skutečnost, že dnešní podoba zákona neuvádí možnost předložit vkladovou listinu v úředně ověřené kopii, avšak i tato možnost zůstala zachována. Vkladovou listinou je tedy listina předložená s ověřovací doložkou o vidimaci, originál listiny popřípadě stejnopis. Další předkládané přílohy jsou posuzovány podle obsahu a nejsou vždy vyžadovány jejich originály. Tyto přílohy, které nejsou vkladovou listinou, ale jsou pro rozhodnutí o povolení vkladu v konkrétních případech vyžadovány jako například souhlas se zcizením nemovitosti či souhlas s dělením pozemků vydaný stavebním úřadem mohou být katastrálnímu úřadu předloženy až po podání návrhu na vklad, avšak musí k okamžiku podání existovat.<sup>62</sup>

Vkladovými listinami jsou tedy listiny, na jejichž základě právo vzniká, mění se či zaniká, jedná se tudíž o velmi široký soubor listin, který není taxativně vymezen, listina může být jak soukromou listinou, tak veřejnou. V případě, kdy zákon nespécifikuje konkrétní listinu na jejímž základě je možné navrhovaný vklad provést, lze zápis učinit na základě listin vymezených dle § 66 odst. 1 katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.<sup>63</sup>

Jedná se o souhlasné prohlášení, potvrzení o zániku práva, prohlášení o vzniku práva či potvrzení orgánu veřejné moci, náležitosti těchto listin jsou konkrétně specifikovány, shodnými požadavky všech uvedených listin je označení osoby, která listinu vydává, dále označení osoby, ke které právo vzniká, zaniká či se mění a převedším ve všech případech řádné označení nemovitosti dle § 8 KZ. Další náležitostí těchto listin je uvedení odkazu na právní úpravu a uvedení skutečnosti, která vedla ke vzniku, zániku či změně práva. Tato varianta se využije v případech, kdy je nutné provést do katastru nemovitostí zápis, avšak není listina, která by prokazovala právní skutečnost, tato situace může nastat, například pokud se daná listina nedochovala či v případě, kdy došlo k uzavření právního jednání ústně, tyto skutečnosti nejsou tak časté, avšak se stále v praxi

---

<sup>61</sup> Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>62</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 209.

<sup>63</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 209-210.

katastrálních úřadů vyskytují.<sup>64</sup> Dle mého názoru došlo k výrazné úlevě pro účastníky řízení, neboť upuštění od předložení vkladové listiny ve vyšším počtu a následné vyznačení doložky a odeslání zpět účastníkům muselo být zátěží nejen pro administrativní pracovníky katastrálních úřadů, ale také pro účastníky. Současně velmi kladně hodnotím možnost nahradit vkladovou listinu prohlášením dle katastrální vyhlášky, neboť mnohdy není listina pro zápisy konkrétně specifikována, což by účastníkům ztěžovalo možnost zapsat skutečný stav do katastru nemovitostí.

Pro zápis do katastru je však vždy vyžadována příloha, to tedy vkladová listina, která upřesní, že předložený návrh na vklad je podložen právní skutečností. V určitých případech je možné na základě jedné vkladové listiny provést zápis do katastru nemovitostí s vyplněním logické mezery. Například v případě rozvedených manželů, kteří nepředložili katastrálnímu úřadu dohodu o vypořádání společného jmění manželů popřípadě rozhodnutí soudu o vypořádání, od právní moci rozsudku o rozvodu manželství uplynula již doba tří let a uplatnila se tak nevyvratitelná právní domněnka, že v případě nemovitých věcí se bývalý manželé stali podílovými spoluvlastníky. Následně je bývalými manželi předložena listina o převodu podílu jednoho z manželů na druhého, tato listina obsahuje prohlášení, že nedošlo k vypořádání společného jmění manželů a tudíž se uplatnila právní domněnka, na základě této listiny obsahující prohlášení katastrální úřad může provést převod nemovitého majetku, neboť logická mezera byla vyplněna prohlášením. Tedy stav, kdy majetek rozvedených manželů byl ve veřejném seznamu zapsán jako SJM je po provedení vkladu tohoto vkladu nahrazen vlastnickým právem jednoho z manželů.<sup>65</sup>

Výmazy práv, které byly omezeny na určitou dobu a ta již uplynula jako například život fyzické osoby či předem určená doba, případně práva, která byla vázána na splnění podmínky, která již byla naplněna, budou z katastru nemovitostí vymazána až na základě předložené vkladové listiny i v případě, kdy lze skutečnost ověřit v centrálním registru či plynutím času. Často se lze setkat s názorem, že věcné břemeno užívání, které zaniklo smrtí oprávněné osoby a tuto skutečnost lze ověřit v základním registru obyvatel by měl katastrální úřad

---

<sup>64</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 210-215.

<sup>65</sup> Tamtéž str. 213.

vymazat z úřední povinnosti, avšak katastrální úřad jedná až na základě předložených listin. Vkladové listiny, které jsou listinou soukromou, musí být účastníky podepsány, není však stanoveno, že se musí jednat o úředně ověřené podpisy s doložkou legalizace. V případě, kdy je katastrálnímu úřadu předložena vkladová listina bez úředně ověřených podpisů, je nutné přistoupit k ověření pravosti vlastnoručního podpisu jedním ze způsobů uvedených v § 63 katastrální vyhlášky.<sup>66</sup>

Další listinou přiloženou k návrhu na vklad může být dle § 15 odst. 1 písm. b) KZ plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Plnou moc tedy za účastníka řízení předloží jeho zmocněnec spolu s vkladovou listinou a návrhem na vklad. V samotném návrhu poté zmocněnec u identifikace účastníka uvede své jméno a podpis a v příloze označí plnou moc, tímto vyplněním lépe upozorní na zastoupení účastníka, avšak není povinností účastníků takto zpracovat návrh na vklad. K návrhu může být připojen také výpis z rejstříku fyzických a právnických osob, v případě, kdy nelze výpis získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce, pokud je však tato verze přístupná, ověří si skutečnosti ve vkladovém řízení katastrální úřad sám.<sup>67</sup>

V závislosti na typu řízení mají účastníci v některých případech povinnost předložit také další listiny, ty jsou nejčastěji katastrálním úřadem vyžadovány v případě scelování či dělení pozemků, změně druhu pozemku, ale také v případech, kdy je účastník řízení omezen na svéprávnosti a jedná za něj opatrovník stanovený soudem. Další listiny, které musí být připojeny k návrhu na vklad, nejsou přesně specifikovány, neboť se požadované přílohy u jednotlivých řízení mohou lišit. V těchto případech má katastrální úřad možnost vyzvat účastníky řízení k doplnění chybějících listin a stanovit přiměřenou lhůtu k doložení podkladů, které jsou nutné pro vydání rozhodnutí. Současně v těchto případech katastrální úřad poučí účastníky, že pokud požadovanou listinu nedoloží ve stanovené lhůtě, dojde následně k zastavení řízení.<sup>68</sup>

---

<sup>66</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 214-215.

<sup>67</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 152.

<sup>68</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 152.

### 2.5.1 Nepředložení vkladové listiny

Vzhledem k tomu, aby se zamezilo situacím, kdy účastník řízení podá návrh na vklad bez vkladové listiny za účelem založení řízení, aby posléze předložená listina měla účinky zpětně ke dni podání návrhu na vklad, bylo v § 15 odst. 2 KZ stanoveno, že v případě, kdy k návrhu není připojena vkladová listina, se k tomuto podání nepřihlíží. Neboť dle dřívější úpravy bylo možné na základě SŘ vyzvat účastníky řízení k doložení vkladových listin a posléze pokračovat v řízení, dnes se tedy již tato varianta nenabízí a v případě, kdy chybí vkladové listiny, katastrální úřad vyrozumí navrhovatele, že se k návrhu nepřihlíží. Zamezilo se tím možné manipulaci s vkladovou listinou, která tak mohla vzniknout až po podání návrhu a posléze být pouze doplněna.<sup>69</sup>

Pokud vkladovou listinou je listina doručena soudem, tudíž bez návrhu na vklad, jsou k případnému doplnění chybějících údajů opět vyzváni účastníci řízení, jejich okruh dovodí katastrální úřad z listiny a stanoví jim lhůtu pro doplnění s poučením o případném zastavení řízení.<sup>70</sup>

## 2.6 Přerušení vkladového řízení

Úprava SŘ se vztahuje na jakoukoliv činnost, kdy katastrální úřad působí jako správní orgán vůči fyzickým a právnickým osobám. Vkladové řízení má za cíl vydávat na základě předložených listin rozhodnutí, kterým zasahuje do práv a povinností dotčených osob, jedná se tedy o správní řízení v užším slova smyslu, katastrální úřad se řídí procesními normami SŘ, pokud KZ nestanoví něco jiného.<sup>71</sup>

Přerušení řízení je vymezeno v § 64 a § 65 SŘ, správní orgán má možnost přerušit řízení v případě, kdy se vyskytnou překážky, které však jsou pouze dočasného charakteru, z důvodu překážky pak správní orgán rozhodne usnesením o přerušení řízení. Po dobu, kdy je řízení přerušeno neběží lhůty k vydání rozhodnutí a ze strany účastníků, pokud je to možné, jsou prováděny pouze ty úkony, které směřují k odstranění překážky řízení. Správní orgán má tak možnost

---

<sup>69</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 218-219.

<sup>70</sup> Tamtéž str. 219.

<sup>71</sup> JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 105.

řízení přerušit současně s výzvou k odstranění nedostatků, s výzvou k úhradě správního poplatku případně z dalších zákonem stanovených důvodů.<sup>72</sup>

Nejčastější důvod, který vede katastrální úřad k přerušení řízení je však vymezen v § 145 odst. 2 SŘ, ten stanoví, že se řízení vede o žádosti s nejlepším pořadím a později doručená podání se do doby, než rozhodnutí nabude právní moci, přeruší.<sup>73</sup> Katastrální úřad na každé doručené podání vyznačí časový údaj o doručení, a to s přesnou hodinou, minutou i vteřinou, aby bylo možné přesně určit pořadí. Vzhledem k nutnosti řídit se zásadou priority musí katastrální úřad bedlivě sledovat datum a čas podání, a řízení související se stejnou nemovitostí přerušit, do doby než rozhodnutí o předcházejícím řízení nabude právní moci. Při aplikaci § 145 SŘ nelze však použít celý odstavec dvě, neboť po užití věty třetí a čtvrté by nemohlo dojít k následnému povolení navazujících vkladů a ty by musely být zamítnuty, což by bylo v rozporu se smyslem vkladového řízení.<sup>74</sup> Z § 64 a § 65 SŘ plyne, že řízení se přerušují pouze na nezbytně nutnou dobu a po odpadnutí překážky, která vedla k přerušování řízení, katastrální úřad v řízení opět pokračuje.<sup>75</sup>

Nad rámec SŘ počítá KZ ve své úpravě také s variantou, kdy je nutné přerušit vkladového řízení v případě, kdy byl předchozí návrh na vklad zamítnut. V případě podání nového návrhu v okamžiku, kdy dosud neuplynula doba stanovená pro podání žaloby proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu, je katastrální úřad povinen nově založené vkladové řízení podle § 18 odst. 6 KZ přerušit do doby, dokud nebude katastrálnímu úřadu doručeno rozhodnutí soudu. V případě, kdy je katastrálnímu úřadu doručeno již druhé podání vztahující se ke stejné nemovitosti, ke které bylo vydáno rozhodnutí o zamítnutí vkladu, je katastrální úřad povinen další vkladové řízení opět přerušit do doby pravomocného rozhodnutí soudu, avšak již podle § 18 odst. 7 KZ.<sup>76</sup>

Z praxe tedy plyne, že vkladová řízení se nejčastěji přerušují z důvodu předcházejícího řízení, o jehož povolení či zastavení, zamítnutí nebylo dosud pravomocně rozhodnuto. Vkladové řízení je tak nutné do doby ukončení předcházejícího přerušit a to nejčastěji dle SŘ, popřípadě dle speciální úpravy

---

<sup>72</sup> KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019, str. 378.

<sup>73</sup> § 145 SŘ.

<sup>74</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 111-112.

<sup>75</sup> § 64 a 65 SŘ.

<sup>76</sup> § 18 KZ.

v KZ. Řízení je však možné přerušit i z dalších důvodů uvedených v SŘ, avšak pouze na dobu nezbytně nutnou. Po odpadnutí překážky katastrální úřad pokračuje v řízení, jehož výsledkem je vydání rozhodnutí. Přerušeni řízení tedy slouží především k zamezení běhu lhůt pro vydání rozhodnutí, které by v důsledku překážky mohly uplynout.

## 2.7 Přezkum vkladové listiny

*„V § 17 je upravena zásada legality (zákonnosti) pro vkladové řízení. Je taxativně stanoveno, z jakých hledisek katastrální úřad zkoumá listiny předložené k zápisu. Zároveň platí, že žádné z těchto přezkumných hledisek nesmí katastrální úřad vynechat ani nesmí zkoumat listinu nad rámec zákonem uvedených důvodů.“<sup>77</sup>*

Rozdíl v přezkumu vkladové listiny spočívá v posouzení, zda se jedná o soukromou či veřejnou listinu, toto rozlišení má zásadní význam pro rozsah přezkumu předložené listiny. Dřívější úprava nerozlišovala mezi soukromými a veřejnými listinami předloženými k zápisu, tudíž i notářský zápis byl přezkoumáván ve stejném rozsahu jako soukromá listina. V případě přezkumu soukromé listiny, kterou je i rozhodnutí soudu, jímž je nahrazen projev vůle povinného, postupuje katastrální úřad dle § 17 odst. 1 KZ.<sup>78</sup> Přezkum vkladových listin je prováděn na základě § 17 KZ, ten je členěn do pěti odstavců, kdy odstavec 1 je nejrozsáhlejší a stanovuje skutečnosti rozhodné pro přezkum soukromé listiny. Vzhledem k rozsahu prvního odstavce lze dovodit, že přezkum soukromé listiny je nejrozsáhlejším přezkumem vkladové listiny. Přezkum veřejné listiny je vymezen v odstavci 2 a 4, dochází tedy pouze ke kontrole náležitostí listiny a kontrole obsahu listiny, zda odůvodňuje navrhovaný vklad a při přezkumu návaznosti na předchozí zápisy odkazuje na odstavec 1. V případě, kdy je vkladovou listinou rozhodnutí soudu, je listina vydaná soudem přezkoumávána v nejméně oproti ostatním vkladovým listinám.<sup>79</sup> Ustanovení § 17 KZ tedy jasně vymezuje z jakých hledisek je katastrální úřad oprávněn zkoumat předložené listiny, aby mohl vydat rozhodnutí, rozdíl mezi soukromou a veřejnou

---

<sup>77</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastrální zákon. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 157.

<sup>78</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 225-227.

<sup>79</sup> § 17 KZ.

listinou však není v katastrálním zákoně stanoven, odlišnosti mezi těmito listinami a výklad pojmů je nutné čerpat z úpravy vymezené v OZ.<sup>80</sup>

### 2.7.1 Soukromá vkladová listina

Pro rozlišení rozdílu mezi soukromou a veřejnou listinou je nutné přihlídnout k § 565 až 569 OZ, z těchto ustanovení lze dovodit, že soukromá listina je listina, která byla pořízena jednajícími osobami, v níž je zachycen projev jejich vůle a byla zhotovena jednající osobou či poskytovatelem právních služeb. Současně z ustanovení vyplývá, že se nejedná o listinu vydanou orgánem veřejné moci, ani tato listina nebyla za veřejnou prohlášena, nejčastěji jsou tedy soukromou listinou smlouvy.<sup>81</sup> V tomto případě se přezkum vkladové listiny provádí na základě § 17 odst. 1 KZ.

#### 2.7.1.1 Přezkum, zda listina splňuje náležitosti pro zápis

Kontrola splnění náležitostí je prováděna dle § 17 odst. 1 písm. a) KZ, nejpodstatnější náležitostí pro umožnění zápisu do katastru nemovitostí je řádné označení nemovitosti dle § 8 KZ, v případě, kdy nemovitost není řádně označena, není možné navrhovanému vkladu vyhovět, což vede k zamítnutí návrhu. Skutečnost, že nemovitost není řádně identifikována dle KZ, však nezakládá neplatnost předložené listiny, neboť obligační závazek mezi stranami stále trvá. Uzavřené právní jednání mezi účastníky řízení je platné a pro účely zápisu do katastru nemovitostí lze nedostatek napravit například dodatkem, v němž nemovitost bude správně označena.<sup>82</sup> Dle § 16 SŘ se správní řízení vede v českém jazyce, současně i předložené a vyhotovené písemnosti musí být v českém jazyce, tudíž pokud je listina vyhotovena v jiném jazyce než českém či slovenském, je pro účely správního řízení vyžadován úředně ověřený překlad. Vzhledem k různorodosti vkladových listin se mohou lišit náležitosti, které jsou vyžadovány k přezkumu například po nabytí účinnosti zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv a o registru smluv je pro zápis některých

---

<sup>80</sup> JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 130-131.

<sup>81</sup> JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 131.

<sup>82</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 157.



vkladových listin vyžadován také doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv.

83

Katastrální úřad má povinnost zkoumat, zda smlouva nabyla účinnosti, v případě, kdy smlouvu uzavírá stát, kraj či obec je záměrem zákona o registru smluv docílit transparentnosti těchto listin, z toho důvodu je účinnost smluv, které podléhají zveřejnění odložena až do uveřejnění v registru smluv. V případě, kdy má smluvní strana ze zákona povinnost smlouvu uveřejnit, musí katastrální úřad zkoumat splnění této podmínky. Po vstupu České republiky do Evropské unie se rozšířila škála listin, které mohou ovlivnit zápisy v katastru nemovitostí, jedná se především o rozhodnutí vydaná v jiných státech, s ohledem na tyto nové skutečnosti musí katastrální úřady přihlédnout k zákonu č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém. Byť zákon o mezinárodním právu soukromém stanovuje, že je ve výlučné pravomoci českých soudů rozhodovat o dědictví v případě, kdy se nemovitost nachází na území ČR, byl zákon doplněn novelou o ustanovení, které určuje, že v případě, kdy lze použít přímo použitelný předpis Evropské unie, se § 74 odst. 2 zákona o mezinárodním právu soukromém nepoužije. Dle přímo použitelného předpisu Evropské unie je vydáváno i evropské dědické osvědčení, které lze použít jako vkladovou listinu pro zápis majetku z pozůstalosti do katastru nemovitostí. Listina musí splňovat náležitosti pro zápis do katastru a také v ní obsažené nemovitosti musí být identifikovány dle § 8 KZ, nutnost označit nemovitosti dle identifikačních údajů požadovaných členskými státy, však vedla k řadě komplikovaných případům, kdy tuto povinnost některé státy nerespektovaly, případně jim takové označení neumožňuje jejich právní řád. S ohledem na tyto případy, vznikla nutnost situaci řešit jiným způsobem, od 1. 1. 2020 lze dle § 69 odst. 6 katastrální vyhlášky provést převod vlastnického či věcného práva na základě předložení listiny, která prokazuje právní nástupnictví spolu s prohlášením právního nástupce.<sup>84</sup> Dle mého názoru s ohledem na to, že listiny zhotovené v jiných členských státech nesplňují vždy podmínky pro zápis do katastru a nelze na jejich základě vklad povolit, by bylo vhodné, se pokusit alespoň v rámci členských států EU lépe sjednotit podmínky

---

<sup>83</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 229-230.

<sup>84</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 229-233.

pro zápis těchto práv, jako se stalo v případě evropského dědického osvědčení, které je vydáváno na jednotném formuláři.

### 2.7.1.2 Přezkum, zda obsah listiny odůvodňuje navrhovaný vklad

Další částí přezkumu je nutnost zkoumat, zda předložená vkladová listina odůvodňuje navrhovaný vklad, tedy zda listina, kterou je např. kupní smlouva skutečně směřuje k převodu vlastnického práva na nabyvatele uvedeného v návrhu na vklad. V této fázi tedy dochází k porovnání navrhovaného vkladu s obsahem předložené listiny, aby mohl katastrální úřad posoudit, zda předložená listina koresponduje s předloženým návrhem na vklad, musí nejprve přezkoumat obsah listiny. Dle § 555 a násl. OZ se učiněné právní jednání zjišťuje z obsahu, nelze tedy obsah dovozovat z názvu listiny. Mezi předloženou vkladovou listinou a návrhem tedy musí být souvislost, nejčastěji jde o správné označení účastníků a také navržené práv, která mají být do katastru zapsaná. Předložená listina ke dni podání musí být perfektní, po podání návrhu na vklad nelze provádět úpravy či připojovat dodatky, katastrální úřad pro tyto změny nemá procesní prostor, avšak odstranitelné nedostatky v návrhu na vklad lze písemným upřesněním opravit.<sup>85</sup> Po úpravě vkladové listiny by se jednalo o listinu jinou, než která byla přiložena k návrhu, přičemž je nutné přihlídnout k tomu, že tato listina není podáním dle SŘ a nelze provést odstranění nedostatků jako v případě návrhu.<sup>86</sup>

Vkladová listina musí obsahovat označení nemovitostí údajů katastru, obsahem listiny mohou být i nemovitosti, o jejichž převod účastníci řízení nežádají, přičemž tato skutečnost musí být zohledněna v návrhu na vklad. V takovém případě je katastrální úřad nucen posoudit oddělitelnost právního jednání, zkoumat zda podmínka oddělitelnosti byla splněna a zda si smluvní stany v předložené listině neujednali neoddělitelnost právních jednání.<sup>87</sup>

Příkladem může být převod vlastnického práva současně se zřízením služebnosti, kdy si smluvní strany ujednaly, že spolu s převodem nemovitosti dojde k zápisu služebnosti do katastru, avšak návrhem na vklad se účastníci domáhají pouze převodu vlastnického práva. Vzhledem ke skutečnosti, že návrh

---

<sup>85</sup> JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 136-137.

<sup>86</sup> Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22. 12. 1999, sp. zn. 16 Ca 129/99, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 22.3.2021.

<sup>87</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 234.

již nelze rozšířit, není možné provést navrhovaný vklad, neboť se jedná o neoddělitelné právní jednání.

### 2.7.1.3 Přezkum, zda právní jednání je učiněno v předepsané formě

Dle § 17 odst. 1 písm. c) KZ musí katastrální úřad zkoumat, zda stanovená forma pro dané právní jednání byla dodržena. Nejedná se tedy o identický přezkum listiny jako v případě písm. a) totožného ustanovení, z důvodu přezkumu listin je tedy nutné, aby úředníci vykonávající vkladovou agendu na právním oddělení katastrálního úřadu znali jednotlivé typy věcných smluv a jim zákonem stanovené náležitosti. Typ věcné smlouvy bývá nejčastěji vyjádřen názvem smlouvy, avšak právní jednání musí být posuzováno dle obsahu předložené listiny, nikoliv podle názvu. Z obsahu smlouvy musí vyplývat závazek, který si smluvní strany ujednaly, neboť o právní jednání jde pouze v případě, kdy jednání vyvolá právní následek. Aby došlo k uzavření jednání, které je možné označit za právní, je nutné, aby v něm byl vyjádřen právní následek, jehož existenci připouští právní norma.<sup>88</sup>

Občanský zákoník pro právní jednání, jehož obsahem je věcné právo, stanovil písemnou formu, ta byla vyžadována i dle předcházejícího OZ. „*Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.*“<sup>89</sup> Pro platnost právního jednání, jehož předmětem je věcné právo k nemovité věci, které je uzavřeno písemnou formou, zákon stanovil nutnost podpisu jednající osoby, pokud jedná více osob, jsou jejich podpisy vyžadovány na téže listině. Tato povinnost, byla stanovena novým OZ z roku 2012, neboť předcházející zákon č. 40/1964 Sb., OZ vyžadoval podpisy na téže listině pouze v případě převodu nemovitosti, současná úprava tudíž nově vyžaduje podpisy všech smluvních stran na jedné listině, a to nejen v případě převodu nemovitosti, ale také v případě všech smluv, které se vztahují k věcnému právu k nemovitosti.<sup>90</sup> Z rozsudku Nejvyššího soudu vyplývá, že pro písemné právní jednání je nutno splnit dva předpoklady, prvním je samotná písemná forma listiny

---

<sup>88</sup> JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 136-139.

<sup>89</sup> § 560 OZ.

<sup>90</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 237-238.

a druhým podpis jednajících osob, neboť právní jednání je platné až po samotném podpisu listiny.<sup>91</sup>

Vzhledem k možnosti předložit dokument nejen v listinné podobě, ale také v elektronické podobě, je v případě elektronické listiny vyžadován elektronický podpis, ten však musí splňovat náležitosti dle zákona č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu a o změně některých dalších zákonů (zákon o elektronickém podpisu), z toho důvodu jsou listiny častěji předkládány katastrálnímu úřadu v listinné podobě. Vlastnoruční podpisy pro platnost a účinnost smlouvy dle OZ nemusí být ověřené, avšak jak již bylo v předchozí kapitole uvedeno, katastrální úřad dle § 62 katastrální vyhlášky zkoumá pravost podpisů, tedy ověřuje, zda podpis na předložené listině skutečně náleží osobám v ní uvedeným. Pokud je předložená vkladová listina opatřena doložkou pro legalizaci s náležitostmi dle zákona č. 21/2006 Sb., Zákon 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, katastrální úřad dále pravost podpisu nezkoumá. Pravost podpisu na písemnosti předložené v listinné podobě je tedy zjišťována pouze v případě, kdy soukromá listina není opatřena doložkou pro legalizaci a pravost není prokázána ani dalším ze způsobů stanovených dle § 63 katastrální vyhlášky. Přezkum pravosti elektronického podpisu katastrální úřad provede dle § 64 katastrální vyhlášky s přihlédnutím k okolnosti, zda podpis k elektronické listině připojila fyzická či právnická osoba.<sup>92</sup>

Dle katastrální vyhlášky se pravost vlastnoručního podpisu na soukromé listině podle § 63 odst. 1 považuje za prokázanou v případech, kdy je k listině připojeno prohlášení advokáta o pravosti podpisu, dále pokud je katastrálnímu úřadu předložen podpisový vzor s úředně ověřeným podpisem nebo pokud podepsaná osoba uznala podpis za vlastní před katastrálním úřadem. Dále dle § 2 odst. 2 katastrální vyhlášky ve znění vyhlášky č. 87/2017 Sb., lze pravost podpisu prokázat také doložením znaleckého posudku.<sup>93</sup>

---

<sup>91</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2427/98, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 20.3.2021.

<sup>92</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 238.

<sup>93</sup> Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Katastrální úřad vede evidenci podpisových vzorů, v níž jsou uloženy doručené podpisové vzory, ty slouží k ověření pravosti podpisů statutárních orgánů právnických osob, v evidenci jsou zaznamenány podpisové vzory jednajících osob a také údajů o platnosti pověření či platnosti předloženého vzoru. Tato evidence tedy umožňuje pracovníkům katastrálních úřadů při přezkumu vkladové listiny nahlédnout do sbírky podpisových vzorů a ověřit tak pravost podpisu na předložené listině. Jak již bylo výše uvedeno, jedním ze způsobů prokázání pravosti dle katastrální vyhlášky je také uznání podpisu za vlastní před katastrálním úřadem.<sup>94</sup>

Uznání pravosti podpisu osobou, která zápis navrhuje před katastrálním úřadem za vlastní je možné dle § 7 odst. 2 KZ pouze ve lhůtě 30 dnů od podání návrhu na zápis.<sup>95</sup> Na výzvu katastrálního úřadu se účastník řízení, jehož podpis je potřeba pro účely vkladového řízení ověřit, dostaví na katastrální pracoviště s platným občanským průkazem, případně s jiným platným osobním dokladem, ověření totožnosti provede pouze pracovník katastrálního úřadu, který je k tomuto úkonu zmocněn organizačním řádem. Katastrální pracovník je povinen přizvané osobě předložit vkladovou listinu a dotázat se osoby, zda podpis na předložené listině uznává za pravý, o jednání s účastníkem řízení je zaznamenán protokol.<sup>96</sup>

Pro protokol o uznání pravosti jsou stanoveny náležitosti dle SŘ, konkrétně se vyhotovení protokolu provádí s náležitostmi dle § 18 SŘ. Protokol musí obsahovat dle § 18 odst. 2 a 3 zaznamenání místa, času a označení provedeného úkonu. Dále musí obsahovat označení správního orgánu, jméno, příjmení a funkci úřední osoby a současně údaje pro identifikaci fyzické osoby, těmito údaji se rozumí jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu. Vyhotovený protokol podepíše oprávněná úřední osoba a také osoba, která se jednání zúčastnila.<sup>97</sup>

Elektronický podpis fyzické či právnické osoby na listině předložené v elektronické podobě se považuje dle § 64 KZ za pravý, jestliže z elektronického podpisu připojeného k právnímu jednání fyzické osoby lze jednoznačně určit

---

<sup>94</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 239.

<sup>95</sup> § 7 KZ.

<sup>96</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 239.

<sup>97</sup> § 18 SŘ.

osobu, která listinu podepsala nebo se stejně jako v případě vlastnoručního podpisu nabízí možnost uznání před katastrálním úřadem. Podepisující osoba musí před katastrálním úřadem uznat projev vůle obsažený v listině a prokázat, že držitelem kvalifikovaného certifikátu, na němž je založen elektronický podpis, jímž došlo k podpisu předložené listiny. V případě elektronického podpisu právnické osoby se pravost elektronického podpisu považuje za prokázanou v případě, kdy právnická osoba prokáže skutečnost, že data pro ověření podpisu v certifikátu, odpovídají datům, která používá zaměstnanec jako podepisující osoba a připojí doklad o tom, že osoba je oprávněna za právnickou osobu jednat, pokud tato informace není obsažena v základním registru právnických osob. Další variantou, kdy se elektronický podpis považuje za pravý je skutečnost, že kvalifikovaný certifikát, na jehož základě došlo k elektronickému podpisu, patří osobě, která je statutárním orgánem právnické osoby a ke dni vydání certifikátu byla tato skutečnost zapsána v obchodním rejstříku. Poslední variantou, kdy se pravost podpisu považuje za prokázanou je v případě, pokud fyzická osoba, která připojila elektronický podpis, předloží oprávnění jednat za právnickou osobu.<sup>98</sup>

V některých případech je k ověření pravosti podpisu vyžadována i tzv. superlegalizace, jedná se o případy, kdy ověření podpisu proběhlo v zahraničí dle tamního práva nebo pokud listina vyhotovená soudem, soudním exekutorem či notářem má být použita v cizině. Superlegalizace je vyšší ověření listiny, které však není upraveno žádnou mezinárodní smlouvou, vyšší ověření listiny spočívá s připojením ověření Ministerstvem spravedlnosti a také Ministerstvem zahraničních věcí.<sup>99</sup>

Na základě Úmluvy o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin ze dne 6. 10. 1961, která vstoupila v platnost pro Českou republiku v roce 1999, stačí pro ověření tzv. apostilace. V článku 1 uvedené úmluvy jsou vymezeny listiny, které se považují za veřejné, jedná se tedy především o listiny vydané soudním orgánem či notářem, tyto listiny jsou na základě této úmluvy osvobozeny od legalizace. S ohledem na typ veřejné listiny jsou k připojení apostily k listině pověřeny dvě ministerstva, jedná se o ministerstvo spravedlnosti a ministerstvo

---

<sup>98</sup> § 64 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>99</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 241.

zahraničních věcí, ty na žádost fyzické či právnické osoby a za úhradu správního poplatku připojí k listině apostilu. Po připojení superlegalizace či apostily lze veřejnou listinu použít v zahraničí a naopak cizí veřejné listiny, které splňují tyto náležitosti použít na území České republiky.<sup>100</sup>

Jak již bylo výše zmíněno, pracovník katastrálního úřadu vykonávající agendu vztahující se k přezkumu předložení vkladových listin a rozhodování o povolení vkladu, musí být seznámen s jednotlivými typy smluv, které jsou předkládány k zápisu do katastru nemovitostí. Mezi nejčastěji předkládané vkladové listiny patří kupní smlouva, kdy se prodávající zavazuje přenechat nemovitou věc kupujícímu za dohodnutou kupní cenu a kupující se zavazuje nemovitost přijmout do svého vlastnictví. Dalším velmi častým typem předkládané listiny je darovací smlouva vymezena v § 2055 a násl. OZ, kdy dárce převádí dar do vlastnictví obdarovaného a ten jej přijímá, přičemž převod není podmíněn úhradou ceny, nýbrž jde o převod bezplatný. Vkladem se také zapisují věcná práva k věcem cizím, mezi ně se řadí především zástavní práva, právo stavby či věcná břemena, k jejichž zřízení dochází také na základě smlouvy. Věcná břemena omezují vlastníka nemovitosti, neboť zřízením se zavazuje ve prospěch jiné osoby něčeho zdržet či něco strpět.<sup>101</sup>

#### **2.7.1.4 Přezkum, zda účastník řízení není omezen právními předpisy nakládat s nemovitostí**

Katastrální úřad má povinnost při přezkumu listiny zjišťovat, zda převodce není omezen v nakládání s nemovitostí, a to na základě právního předpisu, soudního či správního rozhodnutí nebo smluvního ujednání. Vzhledem k tomu, že se přezkum týká účastníků, nikoliv pouze převodce, v jehož vlastnictví se nachází nemovitá věc, je katastrální úřad povinen posoudit, zda i nabyvatel není určitým způsobem omezen. „*Toto přezkumné kritérium primárně vychází z ustanovení § 1022 věty první NOZ, které stanoví, že vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.*“<sup>102</sup> Kontrola, zda je osoba oprávněna disponovat s nemovitostí se odvíjí od hodnocení

---

<sup>100</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 241-242.

<sup>101</sup> JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 139-141.

<sup>102</sup> JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 157.

obsahu předložených vkladových listin a zápisů ve veřejných rejstřících, kdy katastrální úřad posoudí, zda převodce je oprávněn s nemovitostí nakládat či nikoliv.<sup>103</sup>

Vlastník nemovitosti může být omezen také závazkovým vztahem, tedy smluvním ujednáním, nejčastěji se jedná o zřízený zákaz zcizení nemovitosti v souvislosti se zástavním právem, kdy věřitel, požaduje současně se zápisem sjednaného zástavního práva také zápis zákazu zcizení, ten však v předložené listiny musí být vymezen věcné právo, které bude zapsáno do katastru nemovitostí, jinak katastrální úřad k takovému omezení smluvní volnosti ujednanému mezi stranami při přezkumu nepřihlédne. Omezení plynoucí z právních předpisů můžeme nalézt v řadě zákonů, mezi které patří například insolvenční zákon, exekuční řád, zákon o vyvlastnění, zákon o obcích, zákon o krajích či zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Možnost disponovat s nemovitostí lze také omezit na základě předběžného opatření vydaného soudem dle § 76 OSŘ, přičemž po vydání předběžného opatření ztrácí podaný návrh na vklad právní účinky, a to i v případě, že byl podán ještě před tím, než předběžné opatření nabylo vykonatelnosti, katastrální úřad s ohledem na tuto skutečnost navrhovaný vklad zamítne.<sup>104</sup>

#### **2.7.1.5 Přezkum, zda k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu**

Při kontrole předložených vkladových listin je nutné bedlivě zhodnotit, zda se jedná o právní jednání, které je dokonalé, neboť jednání, k němuž se vyžaduje souhlas dle právního předpisu, může být perfektní teprve poté, co je k němu připojen udělený souhlas. Převážně jde o právní jednání, kde účastník bývá zastoupen ze zákona, jedná se o případy, kdy dochází k převodu či nabytí vlastnického práva nezletilé osoby nebo osoby omezené na svéprávnosti. Z § 31 OZ plyne, že nezletilý může činit právní jednání, která odpovídají přiměřeně rozumové a volní vyspělosti nezletilých v jeho věku, avšak dle § 36 OZ není nikdy nezletilý způsobilý jednat samostatně ve věcech, k nimž je potřeba přivolení soudu. V případě osoby omezené na svéprávnosti určí soud opatrovníka, pro taková jednání, kdy dochází ke správě majetku, která není běžnou záležitostí, jsou

---

<sup>103</sup> JANKŮ, Petra. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde Praha, 2014, str. 157.

<sup>104</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 159-160.



opatrovníci povinni katastrálnímu úřadu předložit také rozhodnutí soudu o schválení právního jednání, které je v právní moci.<sup>105</sup> Posouzení, zda nabytí či převod nemovitosti nezletilým je běžná či neběžná majetková záležitost vyplývá z rozhodovací praxe Nejvyššího soudu, přičemž bylo konstatováno, že pro perfektní právní jednání, při němž dochází k dispozici s majetkem nezletilé osoby, je vyžadováno schválení soudu, nejedná se tedy o běžnou záležitost.<sup>106</sup> Takovéto rozhodnutí musí být vydáno a být pravomocné ještě před podáním návrhu na vklad. Listina o schválení právního jednání soudem je nedílnou přílohou návrhu na vklad, avšak neznamena to, že v případě, kdy účastník jmenovanou listinu nepředloží při podání návrhu, dojde k zamítnutí návrhu. Katastrální úřad při přezkumu vyzve účastníky řízení, aby rozhodnutí předložili, a zároveň je poučí, že v případě nedoložení listiny bude řízení zastaveno.<sup>107</sup> Schválení právního jednání soudem může být učiněno ještě před uzavřením samotného právního jednání případně po něm. Účastníci nejsou omezeni lhůtou ke schválení jednání, avšak pokud nezletilá osoba nabude zletilosti, učiní rozhodnutí o schválení právního jednání sama, čímž nahradí nutnost přivolení soudu. Nelze se tedy ztotožnit s myšlenkou, že právní jednání, které soud neschválil je absolutně neplatné, neboť ke schválení může dojít ze strany nezletilého po nabytí zletilosti.<sup>108</sup> Domnívám se, že nutnost schválení právního jednání soudem je pro opatrovníka či zákonného zástupce, který zastupuje nezletilého případně na svéprávnosti omezeného účastníka řízení a potencionálního nabyvatele nemovitosti značnou překážkou. Neboť s ohledem na délku opatrovníckého řízení před soudem a nutnost předložit listinu, nejčastěji tedy kupní smlouvu k posouzení soudu může vést k odrazení potencionálního kupujícího a následnému odstoupení od uzavření právního jednání.

V případě, kdy je nabyvatelem či převodcem nezletilá osoba, která má jinou státní příslušnost, pak je nutné s ohledem na mezinárodní smlouvy a zákon o mezinárodním právu soukromém zjistit zákonné podmínky pro uzavření věcné

---

<sup>105</sup> JANKŮ, Petra. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde Praha, 2014, str. 182-185.

<sup>106</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2014, sp. zn. 21 Cdo 3854/2013, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 21.3.2021

<sup>107</sup> JANKŮ, Petra. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde Praha, 2014, str. 182-185.

<sup>108</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2011, sp. zn. 21 Cdo 1433/2011, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 21.3.2021.

smlouvy. Dle zákona o mezinárodním právu soukromém lze dovodit, že nestanoví-li jiný právní předpis něco jiného, budou se věcná práva k nemovitým věcem řídit právním řádem státu, na jehož území se nemovitost nachází.<sup>109</sup>

#### **2.7.1.6 Přezkum, zda z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné**

Kritérium stanovené v § 17 KZ písm. f) se prolíná všemi již dříve uvedenými kritérii pro kontrolu vkladové listiny, jedná se tedy o požadavek, který nalezneme ve všech výše specifikovaných písmenech daného ustanovení. Požadavkem na kontrolu vkladové listiny je tudíž i posouzení předloženého právního jednání a dosavadních zápisů v katastru, zda účastník vkladového řízení není omezen rozhodnutím soudu nakládat s předmětem právního jednání, popřípadě zda účastník je či není oprávněn nakládat s předmětem právního jednání. Katastrálnímu úřadu tedy přísluší přezkum, který spočívá v porovnání souladu právního jednání s údaji uvedenými v katastru nemovitostí, avšak přezkum toho, zda předložené právní jednání je absolutně či relativně neplatné, katastrálnímu úřadu nepřísluší, tato výsada náleží výhradně soudu.

V případě, kdy katastrální úřad dojde v rámci přezkumu vkladové listiny k závěru, že předmětné právní jednání, které má být podkladem pro zápis do katastru nemovitostí nebylo učiněno v souladu s příslušnými ustanovením KZ, a účastník k okamžiku podání návrhu na vklad nebyl oprávněn disponovat s nemovitostí, popřípadě byl omezen právním předpisem s nemovitostí nakládat, pak nelze takovému návrhu vyhovět. Skutečnosti zjištěné v rámci přezkumu porovnáním dosavadního stavu zápisu a předložené vkladové listiny následně katastrální úřad sdělí účastníkům řízení, přičemž účastníky seznámí s důvody, které vedou k zamítnutí předloženého návrhu. Katastrální úřad tedy není příslušný do vymezených důvodů, které vedou k zamítnutí návrhu na vklad zahrnout také relativní či absolutní neplatnost právního jednání, nelze tedy mezi výčet důvodů uvést například, že se předložené vkladová listina příčí dobrým mravům a že na základě této skutečnosti nelze navrhovanému vkladu vyhovět.<sup>110</sup>

---

<sup>109</sup> JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 189.

<sup>110</sup> JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 196.

### 2.7.1.7 Přezkum, zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru

Poslední podmínkou vymezenou v § 17 KZ je nutnost zkoumat, zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí či nikoliv. Posuzování duplicitních zápisů však mělo jiný vývoj u zápisů, které se do katastru nemovitostí provádí vkladem, od zápisů, které se provádí záznamem. Nutnost posoudit návaznost byla zakotvena dříve u zápisů prováděných vkladem, tedy již novelou zákona č. 265/1992 Sb., přičemž od účinnosti novely nebylo možné vytvářet duplicitní zápisy vlastnického práva. Posléze novelou, která byla provedena zákonem č. 349/2011 Sb., s účinností počátkem roku 2012 došlo k posuzování duplicitních zápisů také v zápisů zapisovaných záznamem. Do roku 2015 nebylo možné provést další vklad vlastnického práva do katastru, pokud na daném listu vlastnictví byl evidován duplicitní zápis, změna však nastala po roce 2015. <sup>111</sup> „*Od konce roku 2015 katastrální úřady nepovažují existenci duplicitního zápisu vlastnického práva za důvod pro zamítnutí návrhu na vklad, pokud tyto zápisy navazují na stav zápisů pouze ve vztahu k některému z duplicitně zapsaných vlastníků; v takovém případě nedochází ke zrušení duplicitního zápisu vlastnictví, nýbrž pouze ke změně osoby některého z duplicitně zapsaných vlastníků.*“<sup>112</sup>

Návrh na vklad je tedy v rámci přezkumu posouzen také s ohledem na dosavadní zápisy, avšak příslušné ustanovení přináší možnost vyplnit také logickou mezeru mezi zápisem a navrhovaným vkladem, podmínkou pro vyplnění této mezery je předložení listin, které dokládají návaznost požadovaného zápisu. Zohlednit logickou mezeru je možné pouze v případě, kdy předchozí zápis, který byl vynechán, má pouze deklaratorní účinky, nikoliv konstitutivní. Katastrální úřad tak na základě platné právní úpravy zapíše do katastru nového vlastníka, přičemž není nutné nejprve provést zápis, který dokládá logickou mezeru a následně jej nahradit zápisem novým, úprava tedy přináší možnost prostřední zápis vynechat.<sup>113</sup>

---

<sup>111</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 252.

<sup>112</sup> Tamtéž str. 252.

<sup>113</sup> Tamtéž str. 253-254.

## 2.7.2 Veřejná listina

Veřejná vkladová listina podléhá ze strany katastrálního úřadu přezkumu v menším rozsahu než soukromá listina, neboť lze předpokládat jejich správnost a není důvod rozporovat původ předmětné listiny, pokud byla vyhotovena orgánem případně osobou k tomu oprávněnou. V případě přezkumu veřejné listiny tedy není potřeba uplatnit § 17 odst. 1 KZ, přezkum takovýchto listin je prováděn dle § 17 odst. 2 KZ, a to v rozsahu tří požadavků vymezených KZ. Katastrální úřad je povinen posoudit pouze náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí, dále zda obsah předložené veřejné listiny odůvodňuje navrhovaný vklad a zda navrhovaný zápis navazuje na dosavadní zápisy. Mezi nejčastěji předkládané veřejné listiny lze bezpochyby zařadit notářský zápis, jedná se především o darovací smlouvy, kupní smlouvy, ale také listiny vztahující se k úpravě majetkového režimu manželů, u nichž katastrální úřad zkoumá výše specifikované náležitosti, ale také to, zda v časovém úseku mezi sepsáním notářského zápisu a podáním návrhu na vklad nedošlo ke změně vlastnického práva popřípadě zápisu omezení dispozice s nemovitostí. V nejvyšší míře je katastrální úřad v přezkumu omezen v případě, kdy vkladovou listinou je rozhodnutí soudu, neboť posuzuje pouze náležitosti listiny pro zápis a také skutečnost, zda je rozhodnutí závazné i pro osoby, které v daný okamžik disponují právem zapsaným v katastru.<sup>114</sup>

V případě, kdy rozhodnutí soudu směřuje vůči osobě, která však není v katastru nemovitostí zapsaná, nelze zápis rozhodnutí soudu provést, neboť takový zápis by znamenal negativní důsledky pro osobu, která nebyla účastníkem soudního řízení. Ve valné většině případů bývají veřejné listiny katastrálnímu úřadu doručovány prostřednictvím datové schránky, katastrální úřad za okamžik podání návrhu považuje okamžik, kdy listina dorazila do datové schránky katastrálního úřadu. V případě takto doručených listin musí katastrální úřad zkoumat, zda listina byla opatřena elektronickým podpisem, časovým razítkem a zda je na listině vyznačena doložka o nabytí právní moci.<sup>115</sup>

---

<sup>114</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 255-257.

<sup>115</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastrální zákon. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 162-163.

### 2.7.3 Dispozice účastníků

Během tzv. vkladového testu může katastrální úřad dojít k závěru, že nejsou splněny všechny podmínky pro zápis předložené listiny, popřípadě, že určitá listina pro zápis schází. V takovém případě je nutné uplatnit § 15 odst. 3 KZ, který stanovuje, že pokud účastník řízení nepředložil všechny údaje, vyzve jej katastrální úřad k odstranění takovýchto nedostatků, stejnou úpravu nalezneme také v § 45 odst. 2 SŘ. Účastníci tedy jsou seznámeni se skutečností, že pro zápis požadovaného návrhu na vklad chybí veškeré údaje a pro možnost zápisu je nutné je doplnit. Účastník má tudíž možnost ve stanovené lhůtě zajistit podklady a předložit je ve stanovené lhůtě katastrálnímu úřadu.<sup>116</sup>

### 2.7.4 Odlišnosti od správního řádu

Úpravu KZ lze v porovnání se správním řádem považovat za mnohdy přísnější oproti SŘ, který je pro vedení řízení před katastrálním úřadem úpravou obecnou, například nutnost ověřených podpisů zmocnitele u plné moci dle § 15 odst. 1 písm. b) KZ. Avšak lze nalézt i okolnosti, v nichž se role obrací a speciální úprava katastrálního zákona umožňuje nikoliv benevolentnější přístup, ale přístup více vyhovující i ostatním účastníkům řízení. Tyto výjimky lze nalézt u možnosti dispozice s návrhem, především u zpětvzetí a zúžení návrhu na vklad. Ustanovení § 45 odst. 4 SŘ umožňuje žadateli, aby disponoval se svou žádostí, tedy nabízí možnost zúžení či zpětvzetí žádosti bez ohledu na vůli ostatních účastníků, avšak taková výsada je poskytnuta pouze tomu, kdo žádost podal, nikoliv ostatním účastníkům řízení. Do roku 2013 byla úprava jmenovaných zákonů identická, účastník, který nebyl navrhovatelem, neměl možnost zabránit navrhovateli vzít návrh zpět. Po roce 2013 došlo ke změně, která přinesla možnost dispozice s návrhem na vklad také ostatním účastníkům vkladového řízení, kteří však nejsou přímo navrhovateli.<sup>117</sup>

Současná úprava tedy omezuje navrhovatele, neboť řízení o povolení vkladu do katastru bude zastaveno dle § 66 odst. 1 písm a) SŘ pouze v případě, kdy s tím souhlasí všichni účastníci řízení. Není tedy již možné, aby navrhovatel učinil rozhodnutí, že již nechce provést zápis v katastru nemovitostí a ostatní

---

<sup>116</sup> § 15 KZ.

<sup>117</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 222.

účastníci neměli možnost zabránit zastavení řízení. Lze tedy konstatovat, že smluvní ujednání stran, které se zavázaly zajistit zápis do katastru nemovitostí je dostatečným důvodem pro to, aby navrhovatel nebyl jediným účastníkem, který může návrh zúžit popřípadě vzít zpět. Dnes již tedy není možné uvést ostatní účastníky do situace, kdy museli vyčkat ukončení řízení a posléze podat návrh opětovně, aby došlo k jeho provedení.<sup>118</sup>

Neznamená to však, že ten kdo chce návrh vzít zpět, musí k okamžiku zpětvzetí obstarat podpisy všech účastníků řízení. Je tedy možné podat zpětvzetí návrhu samostatně, přičemž katastrální úřad vyzve ostatní účastníky řízení, aby se ke zpětvzetí ve stanovené lhůtě vyjádřili. Jestliže všichni vyjádří souhlas, katastrální úřad řízení zastaví, pokud však ve stanovené lhůtě není poskytnuto vyjádření, pokračuje katastrální úřad v řízení o čemž účastníka, který hodlal vzít návrh zpět, vyrozumí. Obdobný postup lze nalézt u zúžení návrhu na vklad, neboť pokud jeden či více účastníků žádají o zúžení návrhu na vklad v určitém rozsahu a zbylí účastníci s tímto zúžením ve stanovené lhůtě nevyjádří souhlas, rozhodne katastrální úřad o návrhu v celém jeho rozsahu. Opět tedy není nutné doručit zúžení návrhu na vklad již se souhlasem všech účastníků, katastrální úřad vyzve ostatní účastníky, aby vyjádřili souhlas a pokud ze strany účastníků dojde k takovému vyjádření, katastrální úřad rozhodne o návrhu pouze z části. Vydané rozhodnutí tak obsahuje dvě části, rozhodnutí o částečném povolení a o částečném zpětvzetí návrhu taktéž dle § 66 odst. 1 písm. a SŘ.<sup>119</sup>

## 2.8 Rozhodnutí

Průběh vkladového řízení od svého počátku vede k vydání rozhodnutí, ať již rozhodnutí pro účastníky pozitivnímu či negativnímu, vydáním rozhodnutí správní řízení o povolení vkladu končí. Katastrální úřad v daném případě postupuje dle § 18 KZ, ten stanovuje, že pokud jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí. Jestliže je návrhu zcela vyhověno, nevyhotovuje se písemné rozhodnutí, které by katastrální úřad odeslal účastníkům řízení, ti jsou o povolení návrhu na vklad informováni prostřednictvím vyrozumění o provedení vkladu do katastru nemovitostí, přičemž proti rozhodnutí

---

<sup>118</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 222-223.

<sup>119</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 223.

o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek. Není tudíž možné podat odvolání proti takovému rozhodnutí, zákon také nepřipouští provést přezkumné řízení, obnovu řízení či podat žalobu dle OSŘ.<sup>120</sup> Vyloučení z přezkumného řízení je přímo vyjádřeno také v § 94 odst. 2 SŘ, dle kterého platí, že „*Přezkumné řízení není přípustné, jestliže byl rozhodnutím účastníkovi udělen souhlas k právnímu jednání nebo povolen vklad práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí nebo jestliže bylo rozhodnuto ve věci osobního stavu a žadatel nabyt práv v dobré víře.*“<sup>121</sup>

Obdobný postup nalezneme u rozhodnutí o zamítnutí vkladu, neboť pokud dojde k zamítnutí vkladu, opět se nelze bránit žádným opravným prostředkem, přezkumným řízením či obnovou řízení, jediná možnost obrany účastníka řízení, jehož návrh na vklad byl zamítnut, spočívá v podání žaloby dle OSŘ, přičemž žaloba musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Do doby uplynutí lhůty stanovené pro podání žaloby, popřípadě do doby než bude katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu ve věci vkladu, se následující řízení vztahující se ke stejné nemovitosti přerušují.<sup>122</sup>

Stejně tak jako u jiných správních řízení vedených správními orgány je stanovena lhůta pro vydání rozhodnutí, ta plyne z § 71 SŘ. Toto ustanovení stanovuje, že správní orgán je povinen rozhodnutí vydat bez zbytečného odkladu a také deklaruje, co se rozumí pod pojmem vydání rozhodnutí. V případě, kdy správní orgán nemůže vydat rozhodnutí bezodkladně, má tak učinit nejpozději do 30 dnů od zahájení řízení. KZ však oproti běžnému správnímu řízení vnáší do běhu lhůt jisté specifikum, a to povinnost katastrálního úřadu vyznačit u dotčené nemovitosti tzv. plombu dle § 16 KZ. Jde o zákonnou lhůtu dvaceti dnů, během níž nelze vydat rozhodnutí o povolení či zamítnutí vkladu do katastru. Jak již bylo výše uvedeno, plomba slouží k možnosti vlastníka nemovitosti či oprávněné osoby zapsané v katastru nemovitostí zamezit jednání které by mohlo směřovat k omezení jejich práv.<sup>123</sup>

Závěrem správního řízení je vydání rozhodnutí, obsah a forma rozhodnutí je s ohledem na to, že řízení probíhající před katastrálním úřadem je řízením

---

<sup>120</sup> § 18 KZ.

<sup>121</sup> § 94 odst. 2 SŘ.

<sup>122</sup> § 18 KZ.

<sup>123</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 270.

správním upraveno v SŘ, konkrétně § 67 a násl. SŘ. V těchto ustanoveních nalezneme objasnění pojmu rozhodnutí a také povinné náležitosti, mezi něž řadíme výrok, odůvodnění a poučení. Výrokem je shrnuto řešení konkrétní otázky, tedy stanovení práv a povinností účastníkům řízení, rozhodnutí však může obsahovat jeden či více výroků. V rozhodnutí tak musí být dostatečně označeni účastníci řízení, aby nemohlo dojít k jejich záměně. Odůvodněním pak správní orgán vysvětlí a objasní skutečnosti a úvahy, které vedly k vydání rozhodnutí v jeho podobě. Samotné poučení poté odkazuje na možnosti podání odvolání a stanovení lhůty pro podání. Rozhodnutí vydané správním orgánem musí mít také náležitosti formální, tedy označení, že se jedná o rozhodnutí, který orgán jej vydal, označení úředně oprávněné osoby s jejím podpisem, jednací číslo, otisk úředního razítka a datum vyhotovení.<sup>124</sup>

Ještě před samotným posouzením vkladu, případně jeho povolením či zamítnutím může v ochranné dvaceti denní lhůtě dojít k výjimečným okolnostem, takovým okolnostem, které vedou k tomu, že již podaný návrh na vklad ztratí právní účinky. Taková situace nastává v okamžiku doručení předběžného opatření vydaného dle § 76f odst. 2 OSŘ, toto ustanovení stanoví, že právní jednání učiněné tím, pro něhož je rozhodnutí soudu závazné, je neplatné. Pokud tedy soud uložil účastníkovi soudního řízení zákaz nakládat s předmětnou nemovitostí, pak není tento vlastník nemovitosti po vydání předběžného opatření oprávněn s nemovitostí nakládat, a to ani v případě, že vkladové řízení bylo založeno před vydáním předběžného opatření. Z ustanovení OSŘ tedy plyne, že byť bylo vkladové řízení založeno v souvislosti s danou nemovitostí ještě před vydáním předběžného opatření, tak i přesto pozbude tento návrh na vklad právních účinků. Stejně účinky nastávají i v případě, kdy osoba, jejíž majetek má být pro účely trestního řízení zajištěn dle § 79e odst. 4 TŘ podá návrh na vklad, popřípadě podala návrh na vklad před vydáním usnesení o zajištění nemovité věci. Nabytím právní moci usnesení o zajištění nemovité věci ztrácí návrh na vklad právní účinky, s nemovitostí smí vlastník disponovat pouze se souhlasem předsedy senátu, případně v přípravném řízení se souhlasem státního zástupce. Návrh na vklad však může ztratit právní účinky také na základě ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 279/2003 Sb., o výkonu zajištění majetku a věci v trestním řízení a o

---

<sup>124</sup> JANKŮ, Petra. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde Praha, 2014, str. 209-210.



změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, pokud obviněný disponuje s nemovitou věcí ještě před vydáním usnesení o zajištění, navrhovaný vklad je tak nutné z pozice katastrálního úřadu zamítnout. Jde tedy o specifické okolnosti, které vedou k zamítnutí, byť vkladová listina může splňovat veškeré náležitosti pro zápis.<sup>125</sup>

### 2.8.1 Rozhodnutí o povolení vkladu

Jak KZ stanovuje, pokud je v plném rozsahu návrhu na vklad vyhověno, pak se nevyhotovuje rozhodnutí a účastníci jsou s touto skutečností seznámeni vyrozuměním o provedeném vkladu. Rozhodnutí o provedení se poznamenává pouze do spisu, neobsahuje odůvodnění a nabývá právní moci dnem poznamenání. Mohou však nastat situace, kdy je nutné vydat písemné rozhodnutí, které nabude právní moci doručením účastníků. Jedná se o rozhodnutí, v němž katastrální úřad zhodnotí a odůvodní skutečnosti, které jej vedly k vydání rozhodnutí, například v případech, kdy došlo s ohledem na provedenou změnu katastrálního operátu ke změně nemovitostí. Další okolnosti při přezkumu mohou vést k částečnému povolení vkladu, takové rozhodnutí je vydáváno současně s částečným zamítnutím či zastavením. Katastrální úřad tedy vydá rozhodnutí, jehož obsahem je částečné povolení a zastavení, případně zamítnutí. Takovéto rozhodnutí o povolení vkladu poté nabývá právní moci doručením poslednímu účastníkovi a rozhodnutí o zastavení vkladu po marném uplynutí lhůty pro podání odvolání, vklad je v katastru nemovitostí proveden po nabytí právní moci.

V průběhu let došlo ke změně, jak účastníkům oznámit provedený zápis, dnes je účastníkům zasíláno vyrozumění o provedení vkladu, které katastrální úřad vyhotoví do 5 dnů od provedení vkladu. Vyrozumění o provedeném vkladu se vždy zašle vlastníkově nemovitosti a případně právnímu zástupci, pokud jej účastník má, duplicitní zaslání takového vyrozumění souvisí s ochranou před podvodným jednáním, neboť proti povolení zápisu není možné uplatnit opravné prostředky. Jediná možnost, jak dotčený vlastník může bránit své vlastnické právo je podání žaloby u soudu a požádat o zápis poznámky spornosti.<sup>126</sup>

---

<sup>125</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 270-271.

<sup>126</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 273-274.

## 2.8.2 Rozhodnutí o zamítnutí vkladu

Jestliže vkladová listina nespĺňuje požadavky kladené přezkumem dle § 17 KZ, obsahuje nedostatky, které nelze zhojit popřípadě je nesprávná, nelze danému návrhu vyhovět. Takový vklad je nutné zamítnout, obdobný případ nastává také v okamžiku, kdy návrh ztratí v průběhu vkladového řízení právní účinky. Opět jako u povolení zápisu vkladem nemá možnost účastník řízení bránit se zamítnutí návrhu na vklad opravnými prostředky specifikovanými v SŘ. Nelze tudíž podat opravný prostředek a jedinou možností obrany účastníka řízení je podání žaloby ke krajskému soudu.<sup>127</sup> Příslušnost krajského soudu vyplývá z § 249 odst. 2 OSŘ. „*Krajské soudy rozhodují jako soudy prvního stupně ve věcech vkladu práva k nemovitým věcem.*“<sup>128</sup> Lhůta pro podání žaloby je stanovena na 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí, nikoliv na dva měsíce od doručení rozhodnutí správního orgánu, jak je stanoveno v OSŘ. S ohledem na rozsáhlost a náročnost agendy vkladového řízení je věcná příslušnost přiřknuta krajskému soudu, místní příslušnost je pak dána místem, kde se nemovitá věc nachází. V případě, kdy předmětem vkladového řízení bylo více nemovitostí v různých katastrálních územích, jsou pro podání žaloby místně příslušné všechny soudy, v jejichž okruhu se nemovitost nachází. Katastrální úřad, který rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vydal, není účastníkem řízení před soudem. Soudní řízení je vedeno před samosoudcem, nikoliv senátem.<sup>129</sup> Rozhodnutí krajského soudu o povolení vkladu plně nahradí rozhodnutí vydané katastrálním úřadem, ten poté provede zápis do katastru nemovitostí a vyrozumí účastníka o provedení zápisu. Následující řízení založené před vydáním rozhodnutí soudu se ze zákona přeruší do doby uplynutí lhůty pro podání žaloby, v případě, že dojde k podání žaloby, se řízení přeruší do dne doručení pravomocného rozhodnutí soudu.<sup>130</sup> V případě podání žaloby dle páté části OSŘ však soudům nepřisluší posuzovat, zda postup a rozhodnutí katastrálního úřadu bylo správné, neboť je nutné vycházet z toho, že v případě povolení vkladu byly splněny veškeré podmínky pro povolení, soud tudíž přezkoumá především platnost vkladové listiny z občanskoprávního hlediska.<sup>131</sup>

---

<sup>127</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 167.

<sup>128</sup> § 249 OSŘ.

<sup>129</sup> JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 228-233.

<sup>130</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 167-168.

<sup>131</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4210/2014, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 21.3.2021.

Nutno také poukázat na skutečnost, že v případě povolení vkladu soudem nebude úspěšnému žalobci přiznán nárok na náhradu nákladů soudního řízení, neboť jak již bylo výše uvedeno, katastrální úřad není účastníkem řízení.<sup>132</sup>

Domnívám se, že tvrdost zákona v ohledu na nemožnost užití opravných prostředků je v případě vkladové agendy žádoucí, neboť dispozice s nemovitostí není běžnou záležitostí. Současná právní úprava tak napomáhá k důsledné kontrole vkladové listiny ze strany účastníků řízení, případně k využití poskytovatelů právních služeb ještě před podáním návrhu na vklad, což vede k eliminaci nedostatků v předkládaných návrzích a vkladových listinách.

---

<sup>132</sup> BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon: komentář. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře, str. 82

### 3 Záznam

Jak již byl v předchozí kapitole nastíněno, zápis záznamem je jeden ze tří druhů zápisů, které jsou zaznamenávány do katastru nemovitostí, toto rozdělení pramení z § 6 KZ. Zápis záznamem je zákonem označen jako zápis práv odvozených od vlastnického práva. Taxativní výčet záznamů nalezneme v § 19 KZ, přičemž pro změnu postupu při zápisu těchto práv není důvod. Záznamem se tedy zapisuje příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu a spravovat tento majetek, výčet však pamatuje také na majetek hlavního města Prahy a majetek územně samosprávných celků a hospodaření s ním. V případě, kdy je vlastníkem nemovitosti stát, kraj či obec dochází záznamem také v části A listu vlastnictví k vyznačení subjektu, které je oprávněn s danou nemovitostí hospodařit. Vyznačení takovéto skutečnosti má však pouze evidenční účinky, na základě tohoto zápisu nedochází ke vzniku, zániku či změně práv. Označení oprávněného subjektu má tedy za následek pouze důslednou evidenci, neboť pokud by jako vlastník byl uveden pouze stát, kraj či obec bez uvedení subjektu oprávněného hospodařit s danou nemovitostí, neměl by takový zápis pro nahlížející osobu vysokou hodnotu.<sup>133</sup>

I přesto, že dnes již není potřeba postup při zápisu záznamů nikterak výrazně upravovat, neboť je nutné pouze reflektovat změnu používaného pojmosloví s ohledem na platnou právní úpravu, nebylo tomu tak vždy. Úprava zápisu záznamem doznala mnohých změn z důvodu nahrazení původního zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem novým zákonem. Jednalo se především o rozsah práv, která byla a dnes jsou do katastru nemovitostí zapisována. Skutečnost, že záznam má pouze evidenční účinky a jeho zápisem nevzniká právo, se však nezměnila a trvá nadále.<sup>134</sup>

Zápis záznamem dle dříve platné právní úpravy měl větší rozsah než je tomu dnes, neboť zápisem se zapisovala také věcná práva, která vznikla, změnila se či zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, takové zápisy byly prováděny na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které

---

<sup>133</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 299.

<sup>134</sup> Tamtéž str. 299.

prokazovaly právní vztahy. Tyto listiny byly doručovány katastrálním úřadům jejich zhotovitelem, tedy státním orgánem ve lhůtě 30 dnů od jejich vyhotovení, případně ve lhůtě 30 dnů od nabytí právní moci.<sup>135</sup>

Dnešní úprava neumožňuje prostřednictvím zápisu zapisovat věcná práva, bez ohledu na to, kdo je jejich zhotovitelem, záznamy tudíž slouží pouze pro zápis práv odvozených od věcných práv. Úprava neumožňovala přezkum předložených listin, pouze posouzení správnosti vztahující se k chybám v psaní a počtech, případně zjištění zjevné nesprávnosti, důslednější kontrola tudíž nebyla možná. Z důvodu nemožnosti posoudit a přehodnotit listinu, byť se zapisujícímu úřadu mohla zdát nesprávná, docházelo k vyznačování tzv. duplicitních zápisů. Takový zápis vznikl v případech, kdy byla katastrálnímu úřadu předložena listina prokazující vlastnictví jedné osoby, avšak posléze došlo k předložení další listiny dokládající vlastnictví jiné osoby. Katastrální úřad však nebyl nadán pravomocí rozhodnout, která osoba je skutečným vlastníkem, což vedlo k vyznačování duplicitních zápisů a následnému odkázání zapsaných osob na řešení sporu mimosoudně, či žalobou na určení vlastnického práva. Dodnes přetrvávají zápisy tzv. duplicit, ty lze napravit dohodou zapsaných vlastníků, například dohodou o narovnání či uznáním vlastnického práva. V případě sporných vztahů mezi zapsanými vlastníky lze podat určovací žalobu, soud posléze na základě předložených důkazů rozsudkem určí vlastníka nemovitosti.<sup>136</sup> Jak konstatoval ve svém rozhodnutí Nejvyšší soud, uskutečněním duplicitního zápisu nedocházelo k nesprávnému úřednímu postupu a současně ani jeho následná evidence do doby předložení titulu, na jehož základě by mohlo dojít k výmazu duplicitního zápisu, není nesprávných úředním postupem.<sup>137</sup>

Vzhledem k narůstajícímu množství duplicitních zápisů, které nevrhaly nejlepší světlo na provádění zápisů do katastru, a současně s narůstajícím časovým úsekem od doby takového zápisu, což přispívalo k následnému složitějšímu zjišťování skutečného vlastníka, došlo s nabytím účinnosti nového KZ ke znemožnění vytvoření dalších duplicitního zápisu. Nový KZ stanovil, že

---

<sup>135</sup> § 7 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>136</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 300-301.

<sup>137</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2013, sp. zn. 30 Cdo 1737/2012, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 20.3.2021.

zápisy lze provádět pouze v případě, pokud navazují na dosavadní stav v katastru nemovitostí, jednalo se tedy o výraznou změnu, neboť do té doby nebylo možné neprovést zápis záznamem, pokud listina netrpěla nedostatkem spočívajícím v psaní a počtech. V minulosti se také na zápis záznamem nevztahoval SŘ, dnes již tato úprava dopadá i na záznamy, avšak proti neprovedení zápisu není možné využít opravného prostředku. Jedinou možností, jak se domoci svého tvrzení je podání žaloby proti nezákonnému postupu správního orgánu.<sup>138</sup>

Změna, která nastala po nabytí účinnosti nového KZ, tak výrazně v porovnáním s dřívější úpravou omezila rozsah záznamů. Nejen že došlo k nutnosti zkoumat, zda navrhovaný zápis navazuje na dosavadní stav v katastru nemovitostí, aby tak bylo zabráněno vytváření duplicitních záznamů, ale také bylo omezeno zapisování záznamů pouze na práva odvozená od věcných práv. Taková práva do doby účinnosti tohoto zákona byla zapisována způsobem obdobným zápisu záznamu. Došlo tedy k omezení agendy záznamů a přenesení provádění takových zápisů na agendu vkladového řízení. Dnešní úprava také dovozuje, že v případě, kdy bude vznikat, popřípadě zanikat sekundární právo současně s vlastnickým právem, jehož zápis je prováděn ve vkladovém řízení, bude zároveň se zápisem vlastnického práva proveden také zápis odvozeného práva. Tudiž i v těchto případech bude zápis záznamu přenesen na oddělení zpracovávající agendu vkladů.<sup>139</sup>

### 3.1 Návrh na záznam

Záznam bude do katastru nemovitostí proveden na základě návrhu, ten musí být podán osobou, která má na provedení zápisu právní zájem. V případě zápisu záznamem půjde především o orgán veřejné moci, územně samosprávný celek, vlastníka nemovitosti, popřípadě také o jinou osobu, která má na provedení zápisu právní zájem. Mezi tyto další osoby, které mohou žádat o zápis, řadíme například budoucího vlastníka nemovitosti nebo pachtýře. Zápis je proveden na základě předložení návrhu, navrhovatel však nemá povinnost předložit návrh na stanoveném formuláři, jako je tomu u vkladu. Návrh tedy nemá předepsanou formu, avšak i přesto musí obsahovat náležitosti, které souloží ke zjištění

---

<sup>138</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 302-302.

<sup>139</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastrální zákon. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 169.

požadavku. Obsahem musí být označení katastrálního úřadu, žadatele, řádné označení nemovitostí dle KZ a také návrh požadovaného zápisu. K takovému návrhu poté žadatel musí předložit listinu, která odůvodňuje požadovaný zápis. Jedná se o listinu, která obsahuje rozhodné skutečnosti pro povolení zápisu.<sup>140</sup>

Stejně jako u vkladového řízení lze návrh a vkladovou listinou předložit katastrálnímu úřadu jak v tištěné, tak i v elektronické podobě, úřad opět vyznačí okamžik doručení, tedy datum a čas. Podání návrhu na zápis záznamem není zpoplatněno správním poplatkem a o provedení či neprovedení zápisu katastrální úřad nevydává písemné rozhodnutí.<sup>141</sup> Přezkum předloženého návrhu prováděný katastrálním úřadem vede ke zjištění, zda ten, kdo návrh podal je osobou k tomu oprávněnou, dále zda listina neobsahuje chyby v psaní a počtech nebo není zřejmě nesprávná. V případě splnění těchto náležitostí je listina způsobilá k zápisu a záznam je proveden. Pokud však dojde ke zjištění rozporu s výše uvedenými požadavky, k zápisu nedojde a osobě navrhovatele je listina vrácena spolu s písemností odůvodňující neprovedení záznamu.<sup>142</sup>

### 3.2 Přezkum listiny a soudní ochrana

Katastrální úřad zkoumá listinu pouze na základě § 21 KZ, přezkum tak není natolik rozsáhlý, jako je tomu u přezkumu vkladů podle § 17 KZ. Není potřeba rozlišovat, zda je listina listinou veřejnou či soukromou, oprávněná osoba posoudí, zda listina neobsahuje chyby v psaní a počtech, neboť malé překlepy, vynechání, případně přidání některých písmen nemění obsah listiny a není tak překážkou pro provedení záznamu. Dále posoudí, zda listina navazuje na dosavadní zápisy v katastru a neobsahuje zřejmé nesprávnosti. Při podání návrhu na záznam dochází k založení řízení v protokolu o záznamech, poznámkách a dalších zápisech, zkráceně se tento protokol označuje pouze jako tzv. protokol Z. Katastrální úřad tedy pro zápisy užívá dva protokoly, a to protokol o vkladech, z čehož jasně plyne, že tento protokol je využíván pro vedení vkladových řízení a dále protokol o záznamech, kterým však dochází k zápisu nejen záznamů, ale také poznámek a jiných zápisů, což může vyvolat mylné zdání, že i poznámky a jiné

---

<sup>140</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky, str. 178.

<sup>141</sup> Tamtéž str. 178-179.

<sup>142</sup> ČÚZK - Zápisy do KN. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 28.02.2021]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>.

zápisy jsou zapisovány prostřednictvím záznamu.<sup>143</sup> Výše zmíněný protokol Z je součástí katastrálního operátu, přičemž s ohledem na veřejnost katastru nemovitostí je možné nahlížet na průběh jednotlivých řízení prostřednictvím internetové aplikace. Ta umožňuje bezplatně vyhledat řízení a seznámit se zapsanými operacemi a událostmi, které slouží ke změně stavu řízení.<sup>144</sup>

V případě, kdy je listina způsobilá k zápisu, katastrální úřad provede záznam do 30 dnů od doručení listiny, může však dojít také k situaci, kdy předložená listina je k zápisu způsobilá pouze částečně. V takovém případě je zápis proveden pouze částečně, listina je stejně jako v případě povolení založena do sbírky listin spolu s úředním záznamem a navrhovatel je o provedení částečného zápisu obeznámen. Oprávněný subjekt, který má na provedení zápisu právní zájem má možnost napravit nedostatky nebo doložit chybějící listinu, čímž umožní provedení záznamu v celém rozsahu. Pokud však předložená listina není zápisu schopná, vrací se navrhovateli spolu s písemností odůvodňující neprovedení záznamu. Písemnost, která zohledňuje důvody neprovedení záznamu, však nemá formální náležitosti rozhodnutí, není v ní obsaženo odůvodnění a poučení o opravných prostředcích.<sup>145</sup>

Jak již bylo výše uvedeno, proti neprovedení záznamu není přípustný žádný řádný ani mimořádný opravný prostředek, jediným způsob, jak se proti takovému rozhodnutí bránit je využití soudní ochrany a to konkrétně pomocí řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu dle § 82 a násl. SŘS. Aktivně legitimován dle SŘS je každý, kdo tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu který není rozhodnutím, a byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo. Žaloba musí být u příslušného správního soudu podána ve lhůtě dvou měsíců, ode dne, kdy se žalobce o takovém zásahu dozvěděl, nebo ve lhůtě dvou let, od okamžiku, kdy k němu došlo.<sup>146</sup> „Žalobou nelze nahrazovat jiné možné prostředky ochrany,

---

<sup>143</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 312

<sup>144</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastrální vyhláška: praktický komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2020, str. 115

<sup>145</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016, str. 179-180.

<sup>146</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016, str. 180-181.



např. stížnost podle § 175 spr. řádu, opravu chyby podle § 36 katastrálního zákona a § 44 a násl. katastrální vyhlášky, poznámku spornosti zápisu podle § 24 katastrálního zákona apod..<sup>147</sup> Právní povaha záznamu se změnou právní úpravy nezměnila, tudíž judikát, který deklaruje možnost soudní ochrany, zůstává nadále aplikovatelný.<sup>148</sup>

Skutečnost, že ochrany se lze domáhat ve správním soudnictví plyne především z rozsudku Nejvyššího správního soudu, kdy rozhodl v rozšířeném senátě o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě a došel k závěru, že soudní ochrany proti provedení či neprovedení záznamu do katastru nemovitostí podle § 7 a § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, se lze ve správním soudnictví domáhat v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu.<sup>149</sup>

---

<sup>147</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, str. 181.

<sup>148</sup> Tamtéž str. 180.

<sup>149</sup> VRCHA, Pavel, Petra JANKŮ a Karin VRCHOVÁ. *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd. Praha: Linde, 2011, str. 556-572, Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 7 Aps 3/2008.

## 4 Poznámka

Poznámka je posledním druhem zápisu prováděným do katastru nemovitostí, jejím prostřednictvím dochází k zápisu významné informace, která se váže k nemovitostem evidovaným v souboru popisných a geometrických údajů spravovaných katastrem nemovitostí nebo k osobě vlastníka či oprávněných osob. Jak již bylo naznačeno, poznámka se neváže pouze k nemovitostem, z tohoto důvodu lze poznámky dělit na tři druhy, a to poznámky k nemovitostem, poznámky k osobě a na poznámky spornosti. Důvodem, proč se poznámky zapisují do katastru nemovitostí na příslušné listy vlastnictví je opět nutnost zajištění formální a materiální publicity. Tudíž po zápisu poznámky vztahující se jak k nemovitosti, tak i k vlastníkům nemovitostí nemůže nikdo tvrdit, že neměl možnost se s danou skutečností seznámit. Zapsaná poznámka tak seznamuje osobu nahlížející do katastru s informací, že zápisy uvedené v evidenci katastru nemusí být zcela pravdivé.<sup>150</sup>

Poznámka je v KZ vymezena v ustanovení § 22 a násl., které v odst. 1 stanoví, že poznámka bude zapsána v případě, kdy listinou bude rozhodnutí či oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána, přičemž v odst. 2 výše uvedeného ustanovení poukazuje na skutečnost, že takového to rozhodnutí či oznámení orgánu veřejné moci nemusí být opatřeno doložkou právní moci ani doložkou vykonatelnosti.<sup>151</sup> Z důvodové zprávy ke katastrálnímu zákonu plyne, že nedošlo ke změně subjektů, které jsou oprávněny podat návrh na zápis poznámky oproti předchozí právní úpravě, avšak nad rámec předchozí úpravy bylo do § 22 KZ zahrnuto, že rozhodnutí orgánu veřejné moci nemusí být opatřeno doložkou právní moci a vykonatelnosti, což umožňuje rychlejší zápis.<sup>152</sup>

Provedení zápisu poznámkou není ovlivněno SŘ, jedná se tedy opět o výjimku, neboť rozhodnutí o provedení či neprovedení zápisu poznámky není

---

<sup>150</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016, str. 181-182.

<sup>151</sup> § 22 KZ.

<sup>152</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), Zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni 2.3.2021.

písemné. Současně není připuštěno proti tomuto rozhodnutí uplatnit řádný ani mimořádný opravný prostředek.<sup>153</sup> Samotné podání návrhu na zápis však již SŘ podléhá, neboť není stanoven konkrétní formulář a tudíž je nutné na takové podání uplatnit § 37 SŘ, správní orgán posléze z obsahu posoudí, čeho se podatel domáhá bez ohledu na to, jak je podání označeno. Tudíž je nutné, aby podání mělo obsahové náležitosti, musí tedy být patrné, kdo jej činí, které věci se týká a co podatel navrhuje.<sup>154</sup>

Po doručení podání a listiny osvědčující navrhovanou skutečnost dojde k vyznačení do protokolu o záznamu, tedy do protokolu Z. Vyznačen je okamžik doručení, pořadové číslo, označení nemovitostí, vlastník dané nemovitosti a také se uvede druh poznámky, která je navrhována. Přezkum listiny je prováděn ve stejném rozsahu jako je tomu u záznamu, katastrální úřad zjistí, zda podání učinila oprávněná osoba a přezkoumá předloženou listinu, výjimkou z přezkumu je kontrola doložky vykonatelnosti a doložky právní moci, jak je uvedeno v § 22 KZ. Dále posuzuje, zda listina není zcela zřejmě nesprávná a zda neobsahuje chyby v psaní a počtech, pokud jsou náležitosti splněny, pak katastrální úřad provede zápis takové poznámky ve lhůtě 30 dnů od okamžiku doručení. Jestliže předložená listina není způsobilá k zápisu, vrátí katastrální úřad navrhovateli, nikoliv zhotoviteli listiny a uvědomí jej o důvodech neprovedení zápisu.<sup>155</sup> Katastrální úřad má povinnost zkoumat nejen náležitosti listiny, ale zároveň je povinen posoudit, zda zápis navazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí. Důvodem posouzení je snaha vyvarovat se situacím, které by mohly negativně zasáhnout do právní sféry třetích osob.<sup>156</sup> Jak judikoval Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí, poznámka slouží k obeznámení třetích osob, neboť ten, kdo zamýšlí uzavřít smlouvu vztahující se k věcným právům evidovaným v katastru, má mít možnost se s takovou skutečností seznámit.<sup>157</sup>

---

<sup>153</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016, str. 182.

<sup>154</sup> FIALA, Zdeněk. *Správní řád: praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. Praktický komentář, str. 180-182.

<sup>155</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016, str. 183.

<sup>156</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 11. 2017, č. j. 1 As 173/2016-80, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 20.3.2021

<sup>157</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2009, č. j. 7 As 60/2007-63, Zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 17.3.2021

## 4.1 Poznámka k nemovitosti

Poznámky zapisované do katastru nemovitostí, jak již bylo zmíněno, členíme na tři druhy, tato podkapitola je věnována první z nich. Taxativní výčet poznámek k nemovitosti nalezneme v § 23 KZ. Mezi ně řadíme především poznámky vztahující se k výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem či zřízením zástavního práva, exekuční příkazy, dražební vyhláška o prodeji nemovitosti či zahájení pozemkových úprav nebo rozhodnutí o schválení pozemkových úprav. Dále se poznámkou zapisuje započítání výkonu zástavního práva, ujednání pořadí zástavních práv, svěřenské nástupnictví či zákaz nakládat s nemovitostí.<sup>158</sup>

Nová katastrální úprava tak navzdory předchozímu zákonu značně rozšířila počet poznámek, neboť do účinnosti dnešního KZ byl umožněn zápis pouze tří poznámek, a to konkrétně zahájení řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti, vyhlášení konkursu proti vlastníkovi nemovitosti a zahájení vyvlastňovacího řízení. Tento typ poznámky se zapisuje na list vlastnictví k předem určené nemovitosti a zápis může provést pouze místně příslušný katastrální úřad.<sup>159</sup> Dle povahy jednotlivých listin lze poznámky rozlišovat dále na ty, jejichž podkladem pro zápis je veřejná listina, soukromá listina nebo procesní úkon, avšak u všech poznámek se v katastru objeví stručný popis, pokud se jedná o poznámku ke stanovené výši podílu vlastnického práva, tak také výše podílu na nemovitosti a současně je uvedeno, kdo je vlastníkem dotčeného podílu na nemovitosti. Pokud je zapotřebí pro konkrétní poznámku blíže specifikovat další skutečnosti, pak katastrální úřad v některých případech uvede také oprávněnou osobu, které ze zápisu poznámky vyplývá určité oprávnění.<sup>160</sup>

Záměrem této práce není popsat jednotlivé poznámky a blíže je specifikovat, neboť jejich výčet je rozsáhlý a některé jsou velmi zřídka využívány. V praxi jsou tedy některé poznámky zapisovány častěji než jiné, což plyne ze statistik, které jsem zpracovala do grafů, jsou zobrazeny v příloze této diplomové práce. Z toho důvodu jsem se rozhodla vybrat pouze některé poznámky, a to konkrétně ty, které jsou zapisovány nejčastěji. Mezi poznámky, které jsou čteně

---

<sup>158</sup> § 23 KZ.

<sup>159</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 315.

<sup>160</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 178.

zapisovány do katastru, patří především ty, které souvisí se zřízením soudcovského zástavního práva, exekucním řízením či insolvenčním řízením. Nelze však opomenout ani poznámky souvisejícím se zřízením zástavního práva, kdy si jednotlivé bankovní instituty s účastníky zástavní smlouvy ujednávají také zápis poznámek související se vznikem dalšího zástavního práva zapsaného k předmětné nemovitosti. Tyto poznámky patří mezi nejčastější a katastrální úřady je zapisují denně.

#### 4.1.1 Poznámka dle § 23 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona

Poznámka o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti, zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva se do katastru zapisuje v době, kdy vlastník dosud není omezen dispozicí s nemovitostí, avšak hrozí následné omezení. Pro zápis této poznámky postačí podání návrhu na výkon rozhodnutí, přičemž takto skutečnost musí být katastrálnímu úřadu, v jehož obvodu se nemovitá věc nachází, sdělena vyrozuměním od soudu. Pro výkon rozhodnutí související se správou nemovité věci, prodejem nemovité věci nebo zřízením soudcovského zástavního práva je rozhodný stav v době zahájení řízení, přičemž jednotlivé instituty jsou obsaženy v úpravě OSŘ. V případě, kdy je katastrálnímu pracovišti doručeno v jeden den více rozhodnutí o zřízení soudcovského zástavního práva, pak se jejich pořadí stanoví okamžikem přijetí, avšak i zde lze nalézt výjimku, neboť pro soudcovské zástavní právo, které souvisí se zajištěním nemovité věci v trestním řízení je pro zápis rozhodný nikoliv okamžik doručení, ale právní moc rozhodnutí vydaného dle TŘ.<sup>161</sup>

Postupem času v průběhu několika let doznalo změny také zřízení exekutorského zástavního práva, to bylo možné do novely EŘ provedené zákonem č. 86/2015 Sb., zřídil na základě rozhodnutí exekutora, dnes však exekutor již tuto možnost nemá, neboť zřízení tohoto práva se váže na podání návrhu ze strany oprávněného. Z tohoto tedy plyne, že zřízení již není ponecháno na vůli exekutora, ale je vázáno na uvážení oprávněného, zda takový návrh exekutorovi předloží či nikoliv. Obsahem exekucního příkazu na zřízení exekutorského zástavního práva pak musí být výrok, v němž budou nemovitosti

---

<sup>161</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 317- 318.

specifikovány dle KZ. Velmi často je však pro oprávněného rozhodující také okolnost, že náklady spojené s vydání exekučního příkazu a zápisu do katastru musí uhradit sám, což vede ke snížení počtu zápisů.<sup>162</sup>

#### 4.1.2 Poznámka dle § 23 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona

Tato poznámka o exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti je zapisovaná v případech, kdy dojde ze strany exekutora k posouzení, jakým způsobem bude exekuce provedena. Jestliže exekutor dojde k závěru, že nejlépe bude pohledávka uspokojena prodejem nemovité věci, pak vydá exekuční příkaz k provedení exekuce dle § 59 EŘ, čímž omezí vlastníka předmětné nemovitosti tuto nemovitost zcizit, zatížit nebo s ní jinak nakládat.<sup>163</sup> Vydat exekuční příkaz však může pouze v případě, kdy doloženou skutečnost, že se nemovitost nachází ve vlastnictví povinného, tento požadavek je definován v § 66 odst. 2 EŘ.<sup>164</sup> Exekuční příkaz k prodeji však nemusí být vydán pouze exekutorem, neboť možnost vydání exekučního příkazu náleží také správci daně, ten má možnost postihnout nemovitou věc ve vlastnictví dlužníka nebo podíl na ní. Od okamžiku, kdy bylo dlužníkovi oznámeno vydání příkazu, nesmí s nemovitostí disponovat.<sup>165</sup> Tato poznámka bude vymazána na základě předložení některé z listin prokazujících skončení exekuce, zrušení exekučního příkazu nebo listiny dokládající nabytí vlastnického práva vydražitelem.<sup>166</sup>

Z judikátu Nejvyššího soudu vyplývá závěr, že v případě, kdy dochází k vypořádání společného jmění manželů dohodou a na listu vlastnictví je zapsána poznámka o exekučním příkazu k prodeji nemovitosti, nebrání taková okolnost povolení vkladu a zapsání vypořádání majetkových vztahů mezi rozvedenými manželi do katastru nemovitostí. Neboť soud se ztotožnil s již dříve vydanou judikaturou a vyjádřil názor, že věřitel má možnost se z pohledávky, která vznikla za doby trvání manželství uspokojit i poté, co dojde k vypořádání SJM.

---

<sup>162</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Katastrální zákon: komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 318- 319.

<sup>163</sup> Tamtéž str. 319.

<sup>164</sup> § 66 EŘ.

<sup>165</sup> § 218 a 219 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>166</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastrální zákon. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 188

Vypořádáním tedy nedochází ke ztížení provedení exekuce a podání takového návrhu nemůže z tohoto důvodu vést k zamítnutí vkladu.<sup>167</sup>

#### 4.1.3 Poznámka dle § 23 odst. 1 písm. y) katastrálního zákona

Jak jsem již v úvodu této kapitoly nastínila, mezi hojně zapisované poznámky patří především ty, které jsou spojeny se zápisem zástavního práva k nemovitosti. Bankovní instituce se snaží vytvořit si lepší pozici v případě, kdy může dojít ke zpeněžení nemovitosti a uspokojení pohledávek věřitelů.

Poznámka o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh souvisí s uvolněnou zástavou, jejíž vymezení nalezneme v ustanovení § 1380 OZ, jde tedy o okolnost, při níž dojde k zániku zástavního práva zapsaného ve veřejném seznamu a zápis tohoto práva není ze seznamu zatím vymazán, taková zástava se považuje za uvolněnou a vlastník věci může toto práva spojit s jiným dluhem.<sup>168</sup> Zápisem této poznámky zřízeným současně se zástavním právem, případně později se dlužník zaváže, že zástavním právem ve výhodnějším pořadí nezajistí nový dluh. Zápis je proveden se stručným popisem práva, jehož se týká a označením zástavního věřitele, zápisy těchto poznámek se vztahují k právům ujednaným po 1. 1. 2014, avšak není vyloučeno dodatečně zapsat tuto poznámku také k právům zřízeným před tímto termínem.<sup>169</sup>

#### 4.1.4 Poznámka dle § 23 odst. 1 písm. z) katastrálního zákona

Stejně jako v případě předchozí poznámky je tato poznámka o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého zřízena naprosto stejným způsobem, opět se uvede vazba na zástavní práva, označení věřitele. Poznámka také musí být obsažena v zástavní smlouvě a návrhu na vklad, avšak jedná se o poznámku, která je svým obsahem odlišná od předchozí.<sup>170</sup>

Tato poznámka souvisí s institutem záměny zástavního práva, přičemž pro pochopení definice záměny je opět nutné nahlédnout do OZ. Z ustanovení § 1385 OZ plyne, že záměnou zástavního práva je požadavek vlastníka věci, aby namísto zástavního práva zapsaného práva bylo zapsáno jiné zástavní právo, která

---

<sup>167</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2012, sp. zn. 22 Cdo 4632/2010, Zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni 2.3.2021.

<sup>168</sup> § 1380 OZ.

<sup>169</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016, str. 199.

<sup>170</sup> Tamtéž str. 199.

nepřevyšuje původní dluh. Tento institut lze využít pod podmínkou, že nahrazené právo bude do roka od zápisu nového vymazáno z katastru nemovitostí.<sup>171</sup>

## 4.2 Poznámka spornosti

Poznámka spornosti je poznámkou, která se zapisuje k nemovitosti, její úpravu nalezneme jak v KZ, tak také v OZ, kde nalezneme obecné vymezení poznámky v § 985 OZ „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.*“<sup>172</sup> Na tuto obecnou úpravu navazuje úprava speciální, tedy úprava KZ, neboť v § 24 KZ větě první je obsaženo, že na žádost osoby, jejíž právo bylo dotčeno, bude zapsaná poznámka spornosti do katastru nemovitostí. Podmínkou pro tento zápis je však skutečnost, že právo bylo uplatněno u soudu.<sup>173</sup>

Zápisem poznámky dochází k narušení dobré víry, zapsáním na list vlastnictví je deklarován spor věcného práva k dotčené nemovitosti, neboť s ohledem na materiální publicitu zápisu v katastru nemovitostí, nelze namítat, že třetí osoby neměly možnost se seznámit se skutečným stavem. Poznámka je tudíž významným ochranným institutem, sloužícím k prokázání spornosti uvedeného zápisu ve veřejném seznamu. Nesoulad mezi zapsaným a skutečným právním stavem může vzniknout z mnoha důvodů, například odvoláním daru, odstoupením od kupní smlouvy, případně zápisem právního jednání, které se později ukáže jako absolutně neplatné, ten, jehož věcné právo bylo dotčeno, může žádat o zápis poznámky kdykoliv. Podání žádosti o zápis není podmíněno lhůtou, nýbrž prokázáním podání žaloby u soudu, jako důkaz učiněného podání žaloby lze předložit potvrzení soudu o doručení žaloby, případně stejnopis žaloby s vyznačeným podacím razítkem soudu.<sup>174</sup>

Jak již bylo zmíněno, ten, jehož právo bylo dotčeno, může žádat o zápis poznámky spornosti, což je dále blíže specifikováno v § 986 OZ a § 24 odst. 1

---

<sup>171</sup> § 1385 OZ.

<sup>172</sup> § 985 OZ.

<sup>173</sup> § 24 odst. 1 KZ.

<sup>174</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 198-200.



věť druhé KZ. „Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.“<sup>175</sup> Z následující odstavců dále vyplývá, že požádá-li dotčená osoba do 1 měsíce ode dne, kdy se o zápisu zasahující do jejích práv dozvěděla, působí toto právo vůči každému, avšak pokud žadatel nebyl o provedení zápisu vyrozuměn, prodlužuje se lhůta na 3 roky od provedení zápisu. Úprava KZ dále rozšiřuje možnosti žadatele, neboť dle druhé věty § 24 odst. 1 KZ bude poznámka zapsána také na žádost osoby, která tvrdí, že zápis byl proveden bez právního důvodu a žádá o poznamenání této skutečnosti.<sup>176</sup>

Z právní úpravy OZ a KZ tedy vyplývá, že o zápis poznámky žádá ten, kdo byl dotčen provedením zápisu do veřejného seznamu, na základě něhož došlo k výmazu jeho vlastnického práva nebo omezení věcného práva bez právního důvodu, přičemž žadatel musí katastrálnímu úřadu prokázat, že věci byla podána žaloba u soudu.<sup>177</sup>

Podmínku podání žaloby lze tedy splnit prokázáním žadatele o podání žaloby například stejnopisem s vyznačeným podacím razítkem od soudu, avšak není vyloučena také varianta, že oznámení o podání žaloby provede soud. Tato možnost je spíše méně pravděpodobná, ale pro prokázání podané žaloby je přípustná. Pokud soud vyhoví žalobě, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči kterým poznámka působí, tudíž nikoliv pouze zápis, který byl žalobou napaden, ale také odvozené zápisy. Skutečnost, že došlo ke změně práv v evidenci katastru nemovitostí z důvodu vyhovění soudu podané žalobě, oznámí katastrální úřad dotčeným osobám.<sup>178</sup>

Mezi poznámkou zapisovanou dle § 985 OZ a § 986 OZ je nutné vnímat určitý rozdíl, ten spočívá v nutnosti předložit katastrálnímu úřadu podání žaloby. Neboť z § 985 OZ vyplývá, že poznámka bude zapsána pouze na základě již podaného žalobního návrhu, oproti tomu poznámka specifikovaná v § 986 OZ lze

---

<sup>175</sup> § 986 OZ.

<sup>176</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 201.

<sup>177</sup> Tamtéž str. 201-202.

<sup>178</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str.351.

zapsat bez jakéhokoliv podkladu a žadatel musí ve lhůtě dvou měsíců doložit, že své právo uplatil u soudu, jinak bude poznámka z veřejného seznamu vymazána. Z výše uvedeného tedy plyne, že pro zápis poznámky dle § 986 OZ není nutné v okamžiku podání návrhu na zápis poznámky dokládat také podání žaloby, což by mohlo vést ke zneužívání zápisu za účelem poškození jiných osob.<sup>179</sup> „Pokud však dojdeme k závěru, že možnost žádat o vyznačení této konkrétní poznámky je limitována tím, že se musí jednat o situaci, ve které jde o znovuoobnovení knihovního stavu před sporným zápisem, je tím zároveň výrazně limitován i okruh osob, které mohou o vyznačení takové poznámky požádat. To pak možnost zneužití tohoto institutu značně omezuje.“<sup>180</sup>

Každý má možnost nahlédnout do katastru nemovitostí a v případě podané námitky spornosti zjistit, že došlo k oslabení dobré víry a stav zapsaný nemusí být v souladu se skutečným právním stavem.

### 4.3 Poznámka k osobě

Poznámka k osobě se od ostatních poznámek odlišuje tím, že se zapisuje s vazbou na povinného, tudíž zápis se poznámka zapíše na všechny listy vlastnictví, na nichž je povinná osoba evidována jako vlastník či spoluvlastník nemovitosti. Podkladem pro zápis poznámky je podání, které může být učiněno u kteréhokoliv katastrálního úřadu v České republice, neboť v tomto případě dochází k zápisu k osobě, nikoliv nemovitostem, k jejichž zápisu jsou příslušné katastrální úřady dle místa, kde se nemovitost nachází. Z tohoto důvodu nedochází ani k vyznačení tzv. plomby, lhůta pro provedení zápisu není stanovena v řádu dnů, jak je tomu u vkladového řízení, ale je vymezeno, že k zápisu má dojít bezodkladně.<sup>181</sup> Poznámka však není zapisována pouze na základě podání, ale také dochází k přejímání informací z informačního systému insolvenčního rejstříku, tato možnost je však zákonem stanovena pouze u poznámky o vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku a poznámky o rozhodnutí o prohlášení konkursu.<sup>182</sup>

---

<sup>179</sup> VRZALOVÁ, Lenka. Poznámky spornosti v návrhu nového občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2012, č. 2, s. 65-69, zdroj: beck-online.cz, aktualizace: 05.03.2021.

<sup>180</sup> Tamtéž.

<sup>181</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016, str. 184.

<sup>182</sup> § 25 odst. 2 KZ.

Mezi taxativní výčet poznámek k osobě patří poznámka o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územně samosprávný celek, usnesení o předběžném opatření, na jehož základě může dlužník nakládat s majetkem pouze se souhlasem insolvenčního správce, vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku, rozhodnuto prohlášení konkursu a poslední skutečností, na základě níž lze zapsat poznámku k osobě je jiné rozhodnutí, podle kterého nesmí osoba nakládat s majetkovou podstatou nebo přímo stanovenou částí.<sup>183</sup>

Nejčastěji zapisovanou poznámku je zahájení exekuce na základě vyrozumění o zahájení exekuce, toto vyrozumění exekutor zpravidla zasílá katastrálnímu úřadu prostřednictvím datové schránky, avšak pouze v případě, že je povinný evidován jako vlastník nemovitosti na území ČR. Katastrální úřad na základě tohoto podání zapíše poznámku k povinnému, obsahem poznámky je současně označení pověřeného soudního exekutora, po zápisu nesmí povinný nakládat s nemovitostí. Právní jednání, kterým by se povinný snažil nemovitost zcizit či zatížit je neplatné, výjimkou je pouze okolnost, kdy tak činí se záměrem uspokojit vymáhanou pohledávku a exekutor či zástavní věřitel proti tomuto jednání nevznesou námitku. Pokud exekutor vydá exekuční příkaz k prodeji nemovitosti před či v průběhu vkladového řízení, je katastrální úřad povinen zkoumat, zda byl tento exekuční příkaz doručen všem účastníkům vkladového řízení, do té doby se na právní jednání pohlíží jako na relativně neplatné.<sup>184</sup>

Poznámka o usnesení o předběžném opatření, podle něhož nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou, se zapíše na základě předběžného opatření, které předloží katastrálnímu úřadu insolvenční soud, ve dvou zbývajících případech poznámek vztahujících se k insolvenčnímu zákonu dojde k zápisu na základě převzetí příslušných listin pro zápis z informačního systému insolvenčního rejstříku. Po zápisu prohlášení o konkursu je právní jednání dlužníka směřující k dispozici s předmětnou nemovitostí vůči jeho věřitelům neúčinné, neboť možnost nakládat s nemovitostí nebo podílem na nemovitosti přechází na insolvenčního správce.<sup>185</sup>

---

<sup>183</sup> § 25 odst. 1 KZ.

<sup>184</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016, str. 185 - 186.

<sup>185</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016, str. 186- 187.

## Závěr

Cílem mé diplomové práce bylo vymezit a důsledně specifikovat, jaké zápisy do katastru nemovitostí jsou dle KZ zapisovány a jakým způsobem dochází k jejich zápisu. Mezi zápisy řadíme zápis vkladem, záznamem či poznámkou dle ustanovení § 6 KZ, přičemž každý z těchto druhů má jiný účel, avšak procesní postup provedení zápisu se téměř neliší. Záměrem bylo popsat postup katastrálního úřadu a vymezit, co katastrální úřad přezkoumává a jaké listiny vyžaduje, aby po provedení vkladového řízení došlo k vydání správního rozhodnutí a v případě zápisů záznamem evidovaným v „protokolu Z“ k provedení zápisu. Současně jsem se také analyzovala přesný postup řízení od samotného počátku až do jeho konce.

První kapitolu jsem se rozhodla věnovat definování pojmu „katastr nemovitostí“, co se pod tímto pojmem skrývá, vymezení v zákonné úpravě a také to, že se jedná o veřejný seznam ovládaný materiální a formální publicitou. Dále jsem se zaměřila na činnost, působnost a příslušnost katastrálních úřadů. Vzhledem k tomu, že se jedná o správní orgán, vymezila jsem také zásady vztahující se k činnosti katastrálního úřadu, byť tyto obecné zásady jsou pro všechny správní úřady stejné a dále uvedla specifické zásady pro dané odvětví. Posléze jsem se věnovala neméně důležité historii, která vedla k dnešní podobě evidence katastru, tak jak jej známe. Na historický vývoj jsem se zaměřila od roku 1860, neboť v této době byla evidence katastru velmi unikátním a precizně zpracovaným dílem. Zhotovením tohoto technického díla došlo k řádné evidenci nemovitostí, zaměření pozemků a identifikaci vlastníků. Postupem času však došlo ke znehodnocení tohoto unikátního díla, popření intabulační zásady a k popření zásady *superficies solo cedit*. Historický vývoj měl v průběhu let neblahé důsledky, jak na informace popisné, tak údaje měřické. Především prolomením nutnosti vkladovat listiny byl vytvořen stav, který dosud není zcela napraven. Z těchto důvodů jsem považovala za žádoucí stručně vymezit také historii katastru nemovitostí. Následně jsem se zaměřila na zápisy do katastru nemovitostí, obecně je definovala, přičemž tyto pojmy byly blíže specifikovány v jednotlivých kapitolách.

V pořadí druhá kapitola je věnována prvnímu ze zápisů, a to tedy vkladu. Tato kapitola je nejrozsáhlejší, neboť i její úprava a požadavky na vkladové řízení jsou ze všech tří typů zápisů nejrozsáhlejší. Vkladové řízení je současně jediným z uvedených druhů zápisů také správním řízením, které spěje k vydání rozhodnutí. Z těchto důvodů byla této kapitole věnována nejrozsáhlejší část této diplomové práce. V kapitole je analyzován průběh celého vkladového řízení, vymezení účastníků řízení a také možnost jejich zastoupení, dále způsob zahájení vkladového řízení a podání návrhu na vklad. Zároveň je část kapitoly věnována správnímu poplatku a přílohám předkládaného návrhu. Nejrozsáhlejší část této kapitoly je zaměřena na přezkum vkladových listin, neboť na základě těchto listin katastrální úřad vydá ve věci rozhodnutí o povolení či zamítnutí návrhu na vklad.

Následující třetí kapitola se věnuje neméně důležitému zápisu záznamem, vymezen je jak postup záznamového řízení, tak i práva odvozená od vlastnického práva, která se záznamem zapisují. Dále jsem analyzovala, jakým způsobem se katastrální úřad vypořádá s návrhem, pokud nesplňuje podmínky pro zápis a současně jsem poukázala na procesní prostředky obrany proti neprovedení zápisu, neboť jediným způsobem obrany je podání tzv. zásahové žaloby. Poslední kapitola obsahuje zápis prováděný poznámkou, tento zápis slouží k zanesení významné informace do katastru nemovitostí. Po vymezení pojmu jsem se zaměřila na rozčlenění těchto poznámek, neboť poznámku lze zapsat jak k nemovitosti, tak i k osobě. Přičemž zvláštním typem zapisované poznámky vymezené katastrálním zákonem v § 24 je poznámka spornosti, ta přináší možnost narušit a zpochybnit zapsané údaje v katastru nemovitostí.

Při práci jsem dospěla k názoru, že problematika zápisů do katastru nemovitostí je značně obsáhlá, neboť při zpracovávání této agendy nepostačuje pouze znalost katastrální úpravy, ale je také nutné alespoň rámcově obsáhnout znalosti z dalších právních oblastí. Zaměstnanec katastrálního úřadu musí být seznámen se základními typy listin, přičemž jejich náležitosti mnohdy pramení z jednotlivých zákonů a současně je nutné reflektovat změny plynoucí z rozhodnutí soudů a také přípisy a metodiku ČÚZK. Při posouzení právní úpravy vztahující se ke katastru nemovitostí dovozují, že značná část řešené problematiky stále není zcela jasně specifikována a rozhodovací činnost katastrálních úřadů může být odlišná. Například zmiňované zkoumání účinnosti smlouvy v případě, kdy ze zákonné úpravy plyne povinnost subjektu zveřejnit smlouvu v registru

smluv, dále v případě evropského dědického osvědčení či posuzování listin s cizím prvkem. V těchto situacích může z důvodu nedostatečné specifikace zákonné úpravy a metodických pomůcek docházet k odlišnostem v rozhodování.

Z judikatury lze dovodit, že účastníci vkladového řízení se na soudy obracejí také s výtkou přepjatého formalismu ze strany katastrálních úřadů, ten spočívá v důsledném vyžadování identifikace nemovitostí dle KZ a nemožnosti doplňovat vkladové listiny či rozšiřovat návrh na vklad. Závěrem lze tedy uvést, že de lege ferenda by bylo vhodné současnou úpravu rozšířit o zmíněné problémové kategorie, které například s ohledem na novou úpravu jednotlivých zákonů nejsou dostatečně specifikované. Současně z vydávaných přípisů ČÚZK lze vnímat tendence postupně upouštět od striktního posuzování listin a snahu více vyhovět účastníkům řízení, což vnímám kladně. Domnívám se, že by bylo vhodné umožnit účastníkům řízení po podání návrhu na vklad jeho případnou opravu, například pokud dojde opomenutí uvést katastrální území či podíl na jednotce vymezené dle bytového zákona. Navrhovala bych tudíž možnost úpravy návrhu po jeho podání a případně také rozšíření návrhu, neboť formulář stanovený KZ je pouze doplňujícím pokladem pro zápis předložené listiny. Dále mám za to, že třicetidenní lhůta pro podání žaloby vztahující k zamítnutí návrhu na vklad, byť je oproti SŘS zkrácena o polovinu je v určitých případech stále neúměrně dlouhá. Účastníci, jejichž návrh byl zamítnut, nemají jinou možnost než vyčkat uplynutí lhůty a následného sdělení soudu, zda žaloba byla podána či nikoliv, ačkoliv v případě veřejných listin, které jsou předkládány katastrálnímu úřadu bez návrhu na vklad, nemohou zabránit zamítnutí. Z tohoto důvodu bych navrhovala současnou třicetidenní lhůtu zkrátit na patnáctidenní, což by vedlo k rychlejšímu zpracování dané věci.

## Seznam použitých zdrojů

### Literatura

ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Praktický komentář. ISBN 978-80-7598-152-3.

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

BAREŠOVÁ, Eva. *Katastrální zákon: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7598-615-3.

HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 5., rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2003. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-671-9.

KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckovy právnické učebnice. ISBN 978-80-7400-727-9.

MICHAL, Jaroslav a Karel BENDA. *Katastr nemovitostí*. V Praze: České vysoké učení technické, 2009. ISBN 978-80-01-04336-3.

ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1.

FIALA, Zdeněk. *Správní řád: praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. Praktický komentář. ISBN 978-80-7598-797-6.

*Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.

BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

VRCHA, Pavel, Petra JANKŮ a Karin VRCHOVÁ. *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd. Praha: Linde, 2011. ISBN 978-80-7201-861-1.

ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální vyhláška: praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. Praktický komentář. ISBN 978-80-7598-453-1.

## **Právní předpisy**

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 8/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, ve znění pozdějších předpisů.

## **Judikatura**

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22. 12. 1999, sp. zn. 16 Ca 129/99, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 22.3.2021.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2427/98, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 20.3.2021.



Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2008, sp. zn. 30 Cdo 3382/2007, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 20.3.2021.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 2 As 62/2008-91, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 22.3.2021.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2011, sp. zn. 21 Cdo 1433/2011, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 21.3.2021.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2012, sp. zn. 22 Cdo 4632/2010, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni 2.3.2021.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2013, sp. zn. 33 Cdo 3836/2011, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 04.03.2021.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2013, sp. zn. 30 Cdo 1737/2012, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 20.3.2021.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2014, sp. zn. 21 Cdo 3854/2013, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 21.3.2021

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4210/2014, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 21.3.2021.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2017, sp. zn. 29 Cdo 1868/2016, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 04.03.2021.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 11. 2017, č. j. 1 As 173/2016-80, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 20.3.2021.

## **Internetové zdroje**

Oficiální stránky ČÚZK:

ČÚZK - Historie pozemkových evidencí. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 04.11.2020]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

ČÚZK - Zápisy do KN. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 28.02.2021]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

## **Odborná periodika**

VRZALOVÁ, Lenka. Poznámky spornosti v návrhu nového občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2012, č. 2, s. 65-69, zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni: 05.03.2021.

## **Ostatní**

Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), Zdroj: beck-online.cz. Aktualizace ke dni 2.3.2021.

ČÚZK - Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 09.03.2021]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

## Resume

This diploma thesis “Registration of rights to the Land Register“ focuses on the Land Register and analysis registration of rights. The aim of this thesis is to come up with the analysis of individual registrations and the procedure approach of the land register.

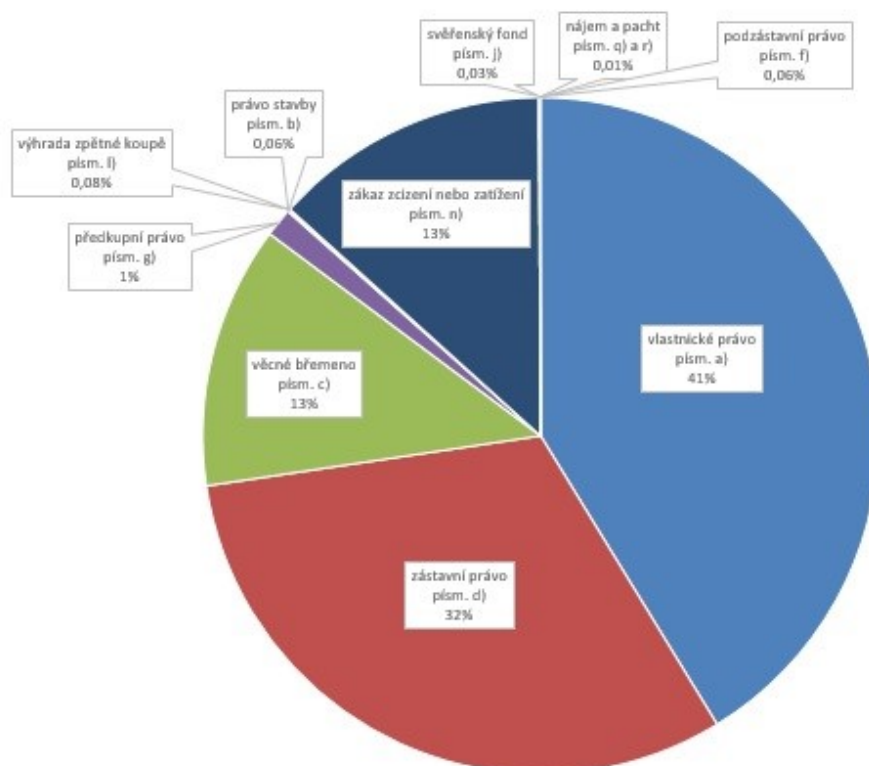
The thesis is divided into four parts. In the first part, there is defined the concept of land register and its history. The inclusion of the Land Register among the administrative offices and the current legislation is also discussed. The content of the thesis is an analysis of the rights and data entered in the Land Register by deposit, registration and note. The procedure of the Office from the establishment of the proceedings to its end is defined. The second part of the thesis deals specifically with the deposit. The deposit shall record the rights in rem, in particular the right of ownership, the rights agreed as in kind, the rent and the lease. The procedure in proceedings and the issuance of a decision are also specified. The third part focuses on the registration of derived rights, the procedural approach and the control of the registration requirements. The subjects of the registration are rights derived from the ownership, management of state-, region- or municipality-owned. The fourth part is focused on the last entry, a note registering significant information on registered real estate, persons or beneficiaries.

The aim of the thesis is to define the concept of land register, to divide and specify precisely the individual registrations and procedural approach of the Land Register. Point out the specifics of the Land Register Act and define differences from the Administrative Procedure Code. In the thesis, there is also mentioned the case-law which influenced the Land Register decision-making practice and the procedural procedure.

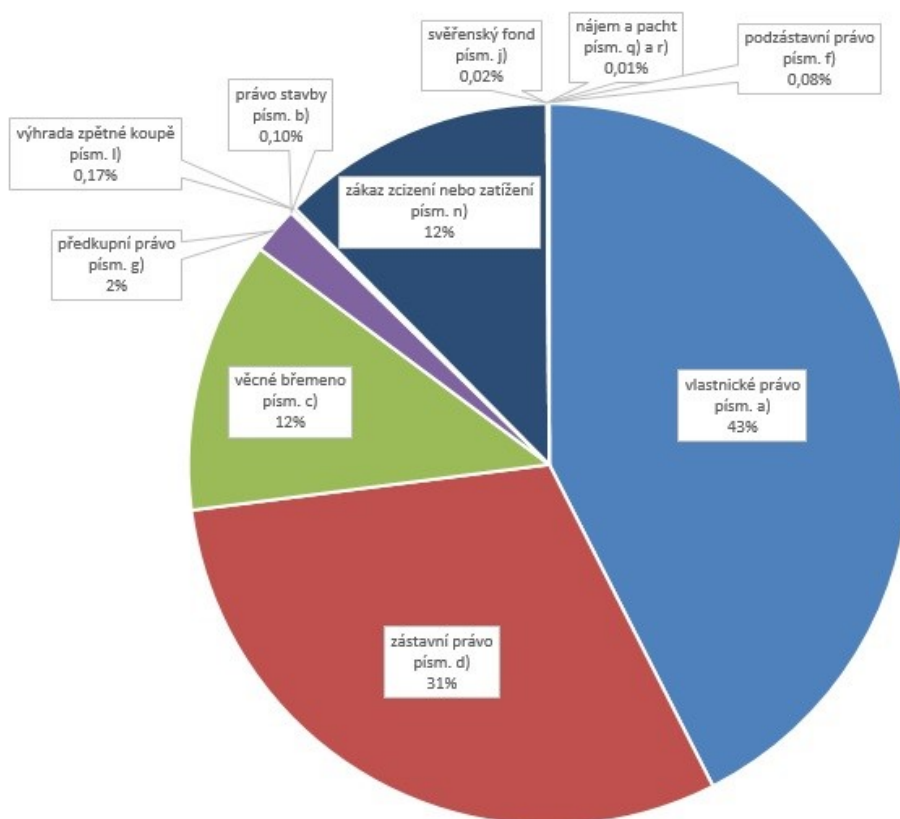
# Přílohy

## Příloha č. 1

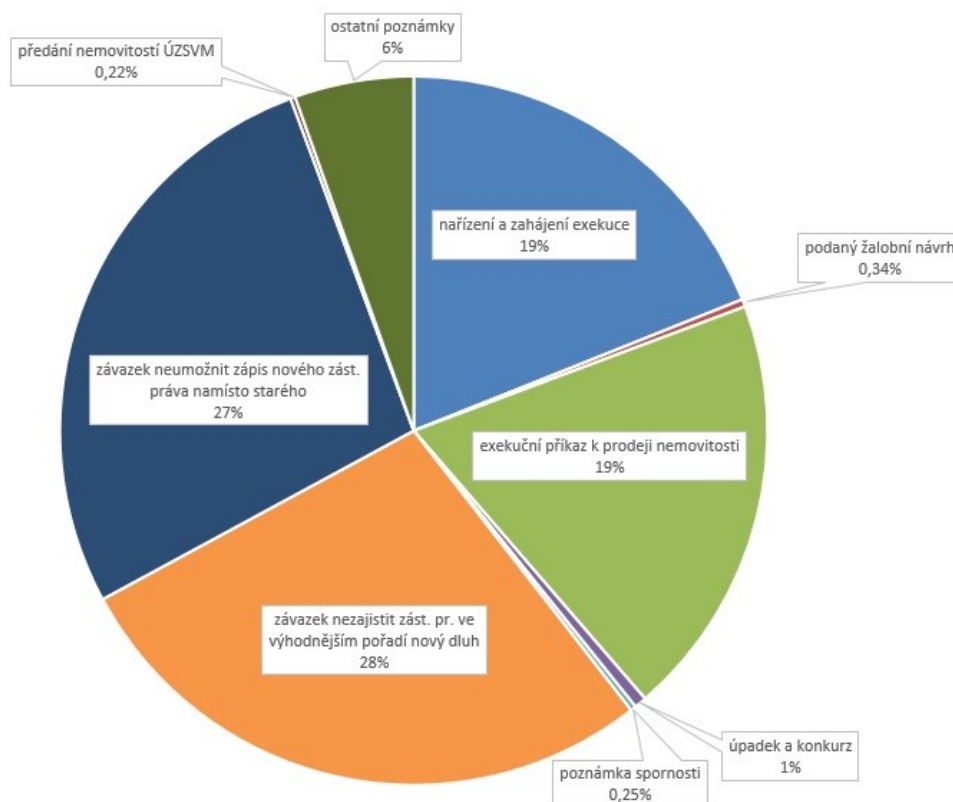
### Statistika zápisů vkladem - ČR



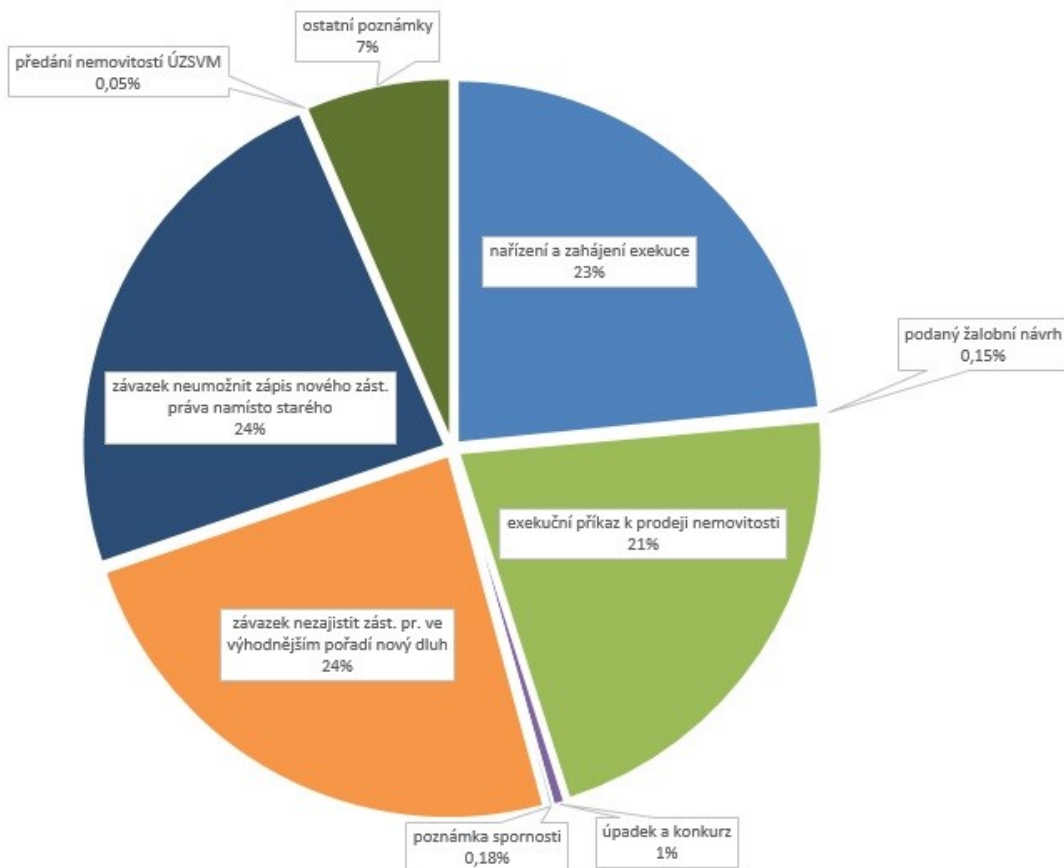
### Statistika zápisů vkladem - Karlovarský kraj a Plzeňský kraj



### Statistika zápisů poznámek - ČR



### Statistika zápisů poznámek - Karlovarský kraj a Plzeňský kraj



Zdroj: [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne(1).aspx) (09.03.2021)