

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

**FAKULTA PRÁVNICKÁ**

Katedra správního práva

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

Vkladové řízení

# ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2021/2022

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Karolína VYSKOČILOVÁ**  
Osobní číslo: **R17M0181P**  
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**  
Studijní obor: **Právo**  
Téma práce: **Vkladové řízení**  
Zadávající katedra: **Katedra správního práva**

### Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Katastr nemovitostí
3. Druhy zápisu do katastru nemovitostí
4. Vkladové řízení
  - 4.1. Zásady vkladového řízení
  - 4.2. Práva zapisovaná vkladem
  - 4.3. Průběh vkladového řízení
  - 4.4. Opravné prostředky
5. Problematika vkladového řízení s odkazem na judikaturu ČR
6. Zahraniční srovnání
7. Závěr

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

Seznam doporučené literatury:

- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- Vyhláška č.357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v platném znění
- Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, v platném znění
- Katastrální zákon / Daniela Šustrová, Petr Borovička, Jaroslav Holý, 978-80-7598-152-3
- Katastrální vyhláška: praktický komentář / Daniela Šustrová, Jaroslav Holý, Martin Raška, 978-80-7598-453-1
- Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku / Jiří Spáčil a kolektiv, 978-80-7400-711-8
- Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura / Eva Barešová, Petr Baudyš, 978-80-7179-594-0

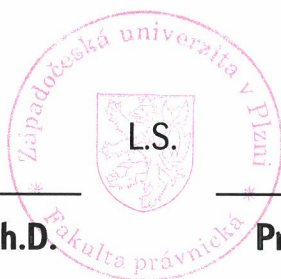
Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Zdeněk Horáček, Ph.D.**  
Katedra správního práva

Datum zadání diplomové práce: **25. dubna 2021**  
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2022**



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

děkan



**Prof. JUDr. Martin Kopecký, CSc.**

vedoucí katedry

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou prací na téma „Vkladové řízení“ vypracovala samostatně a veškeré citace a prameny jsem řádně vyznačila v textu. Kompletní literaturu a podkladové materiály užití v této práci uvádím v příloženém seznamu použitých zdrojů.

V Plzni, březen 2022

.....  
Karolína Vyskočilová

**Poděkování:**

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu mé diplomové práce JUDr. Zdeňkovi Horáčkovi, Ph.D., za odborné rady a cenné připomínky, kterými přispěl ke zpracování této diplomové práce.

# Obsah

<b>1. Úvod</b>	<b>1</b>
<b>2. Katastr nemovitostí</b>	<b>3</b>
2.1. Předmět evidence	4
2.2. Obsah a účel	5
2.3. Zeměměřické a katastrální orgány a jejich působnost	6
2.4. Základní zásady vedení katastru nemovitostí	7
2.4.1. Zásada formální publicity	7
2.4.2. Zásada materiální publicity	9
<b>3. Druhy zápisů do katastru nemovitostí</b>	<b>11</b>
3.1. Vklad	11
3.2. Záznam	12
3.3. Poznámka	13
<b>4. Vkladové řízení</b>	<b>15</b>
4.1. Zásady vkladového řízení	16
4.1.1. Zásady vztahující se na postup zápisu práv vkladem	16
4.1.2. Základní zásady činnosti správních orgánů	19
4.1.3. Zásady správního řízení	20
4.2. Práva zapisovaná vkladem	22
4.2.1. Charakteristika vybraných typů práv	23
4.3. Průběh vkladového řízení	25
4.3.1. Subjekty vkladového řízení	26
4.3.2. Návrh na vklad	29
4.3.3. Přílohy návrhu na vklad	31
4.3.4. Správní poplatek	33
4.3.5. Činnost katastrálního úřadu před zahájením přezkumu	34
4.3.6. Přezkum vkladové listiny	36
4.3.7. Přerušení a zastavení vkladového řízení	38
4.3.8. Rozhodnutí ve vkladovém řízení	39
4.3.9. Zápis do katastrálního operátu	42
4.4. Opravné prostředky	43
4.4.1. Řízení prováděná správními orgány	44
4.4.2. Soudní přezkum v rámci správního soudnictví	45
4.4.3. Soudní přezkum v rámci civilního řízení	46
<b>5. Problematika vkladového řízení s odkazem na judikaturu ČR</b>	<b>49</b>
5.1. Absence procesní obrany proti rozhodnutí o povolení vkladu	49
<b>6. Zahraniční srovnání</b>	<b>53</b>
6.1. Katastr nemovitostí v Anglii a Walesu a proces registrace	53
6.2. Komparace právních úprav	56
<b>7. Závěr</b>	<b>59</b>
<b>8. Summary</b>	<b>61</b>
<b>Seznam použitých zkratk</b>	<b>63</b>
<b>Seznam použitých zdrojů</b>	<b>65</b>

# 1. Úvod

Jako téma pro svou diplomovou práci jsem si zvolila „Vkladové řízení“. Důležitost znalosti procesu zápisů práv do katastru nemovitostí, zejména zápisů práv vkladem, považuji za velmi stěžejní nejen pro mě samotnou v rámci mého studia na fakultě a pro její budoucí využití, nýbrž i pro širokou veřejnost, neboť v průběhu života se skoro každý setká se situací, kdy od druhého nabývá vlastnické právo k nemovitosti či jiná práva, která podléhají evidenci katastru nemovitostí. Na daném tématu se mi taktéž líbí jeho praktické využití a přesah mezi soukromým a veřejným právem.

Diplomovou práci jsem mimo úvod, závěr a anglické shrnutí rozčlenila do pěti kapitol, přičemž jádro práce se nachází zejména v kapitole č. 4.

Předtím, než se začnu zabývat samotným vkladovým řízením, se na začátku své diplomové práce zaměřím na pojem katastr nemovitostí, jehož znalost jakožto veřejného seznamu evidující provedené vklady je podstatná z hlediska pochopení smyslu celého vkladového řízení. Lehce se zaměřím i na ostatní druhy zápisů práv do katastru nemovitostí, k jejichž zápisům sice nedochází v rámci vkladového řízení, avšak v rámci uceleného pohledu na zápisy práv do katastru nemovitostí mi přijde jejich vymezení podstatné.

V samotném jádru diplomové práce se budu zabývat vkladovým řízením, jeho celým procesem od začátku až do konce, zejména se pokousím zaměřit na odchylky, které vkladové řízení oproti klasickému správnímu řízení vykazuje, neboť jich je nesčetně mnoho, a právě toto odchýlení od klasické úpravy správního řízení mi přijde zajímavé. Také se zaměřím na procesní obranu, která je přípustná proti rozhodnutím katastrálních úřadů, jelikož ta je katastrálním zákonem značně omezená.

Při získávání informací týkajících se katastru nemovitostí a vkladového řízení jsem narazila na několik zajímavých soudních rozhodnutí, která bych chtěla zakomponovat do této diplomové práce. Kapitola č. 5 je poté vyhrazena pouze soudním rozhodnutím se zaměřením na absenci opravného prostředku proti rozhodnutí o povolení vkladu. V této kapitole se zejména snažím poukázat svůj pohled na danou problematiku.

Ke konci nebude chybět ani zahraniční srovnání, pro které jsem si vybrala Anglii a Wales. Pohled na fungování evidence nemovitostí v zahraničí mi přijde zajímavé ozvláštňení celé práce, zejména poté v komparaci s tou naší.

Tato diplomová práce je zpracována podle platné právní úpravy účinné ke dni 31.03.2022.



## 2. Katastr nemovitostí

Tématem této diplomové práce je vkladové řízení, avšak předtím, než se jím začnu podrobněji zabývat, chtěla bych vymezit pojem katastr nemovitostí, jeho účel, obsah, co je předmětem jeho evidence a základní zásady, na kterých je vystavěn. Také se lehce zaměřím na některé správní orgány, které jsou v rámci správy katastru nemovitostí a vkladového řízení činné. Toto vymezení považuji za stěžejní z důvodu porozumění smyslu celého vkladového řízení.

První a jednoznačně nejpodstatnější pojem v rámci vkladového řízení představuje katastr nemovitostí České republiky (dále jen “katastr nemovitostí”). K jeho zřízení došlo zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen “původní katastrální zákon”).<sup>1</sup> V původním katastrálním zákoně nebyla obsažena právní úprava týkající se zápisů věcných práv do katastru nemovitostí, ta byla obsažena v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “zákon o zápisech práv k nemovitostem”). Tyto dva zákony byly k 01.01.2014 zrušeny, a to nabytím účinnosti zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen “katastrální zákon”). Za přínosné považuji, že katastrální zákon již obsahuje jak právní úpravu týkající se katastru nemovitostí, tak zápisů práv, které se provádějí do katastru nemovitostí.

Definici katastru nemovitostí nalezneme v ust. § 1 katastrálního zákona, která říká, že se jedná o „*veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen "nemovitost") vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.*”<sup>2</sup> Z této definice katastru nemovitostí dle katastrálního zákona vyplývá, že se jedná o veřejný seznam. Definici pojmu veřejný seznam nám žádné zákonné ustanovení nepřináší, avšak na tento pojem nesčetněkrát narazíme v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “nový občanský zákoník”), avšak ani zde nenalezneme jeho přesnou definici.

---

<sup>1</sup> § 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> § 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku je veřejný seznam souhrnné označení veřejných evidencí věcí, přičemž adjektivem „veřejný“ se označuje veřejná přístupnost těchto evidencí.<sup>3</sup> Taktéž ust. § 52 - 54 katastrálního zákona zaručují veřejnost katastru nemovitostí. Katastrální zákon i nový občanský zákoník nám tedy zaručují veřejnou přístupnost k údajům zaznamenaným v katastru nemovitostí, což je podstatné z hlediska důvěry lidí k nabývání vlastnických a jiných věcných práv zapsaných v katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí je veden jako informační systém státní správy. Informační systém katastru nemovitostí (dále jen „ISKN“) je integrovaný systém pro podporu státní správy katastru nemovitostí a pro zajištění uživatelských služeb katastru nemovitostí. ISKN byl od roku 2001 uveden v provoz, přičemž roku 2011 byla plně dokončena jeho centralizace.<sup>4</sup>

## 2.1. Předmět evidence

V katastru nemovitostí se evidují pozemky v podobě parcel, které se dále člení podle svého druhu, poté budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, taktéž budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby a jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby. Evidenci podléhají i jednotky vymezené podle nového občanského zákoníku a jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Také se v katastru nemovitostí eviduje právo stavby a nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> SPÁČIL, J. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8. - str. 239

<sup>4</sup> Informační systém katastru nemovitostí - ISKN. ČÚZK. *Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. Praha, 2014 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>

<sup>5</sup> § 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

## 2.2. Obsah a účel

Za podstatné z hlediska obsahu katastru nemovitostí považují vymezení pojmů katastrální území a katastrální operát, přičemž konkrétní obsah evidence katastru nemovitostí v této kapitole neuvádím, jeho výčet nalezneme v ust. § 4 katastrálního zákona. Obsah katastru nemovitostí je uspořádán v katastrálních operátech podle jednotlivých katastrálních území.<sup>6</sup> Katastrálním územím se rozumí „*technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.*”<sup>7</sup> V České republice evidujeme celkem 14 katastrálních území dle krajů včetně hlavního města Prahy. Katastrální operát definuje Terminologický slovník zeměměřictví a katastru nemovitostí jako „*souborné označení pro dokumentační materiály potřebné pro vedení a obnovu katastru nemovitostí ČR.*”<sup>8</sup> Katastrální operát tvoří soubor geodetických informací, soubor popisných informací a další potřebnou dokumentaci.

Katastr nemovitostí jakožto veřejný seznam eviduje informace nejen o nemovitostech, které podléhají jeho evidenci, nýbrž i o osobách, kterým náleží k předmětným nemovitostem práva či povinnosti. Z tohoto důvodu musí být v katastru nemovitostí přesně vymezen účel, ke kterému mohou být tyto informace použity. Toto vymezení nalezneme ihned na začátku katastrálního zákona a je zakotveno v tomto znění: „*Katastr nemovitostí je zdrojem informací, které slouží 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 statické a pro tvorbu dalších informačních systémů.*”<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> § 5 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>7</sup> Téhož zákona - § 2 písm. h)

<sup>8</sup> Terminologická komise ČÚZK. Terminologický slovník zeměměřictví a katastru nemovitostí. *Terminologický slovník zeměměřictví a katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <http://www.slovníkczk.eu/termin.php?&tid=3636&l=katastralni-operat>

<sup>9</sup> § 1 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

### 2.3. Zeměměřické a katastrální orgány a jejich působnost

Katastr nemovitostí jakožto veřejný seznam, jehož zápisu podléhají práva taxativně vymezená v katastrálním zákoně musí spravovat určitý správní orgán, jehož právní úpravu nalezneme v zákoně č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech”). Tímto správním orgánem je Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen “ČÚZK”), který byl zřízen jako monokratický ústřední správní úřad s celostátní územní působností a omezenou věcnou působností pro zeměměřictví a katastr nemovitostí. Věcná působnost ČÚZK je upravena v ust. § 3 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech, přičemž jeho nejdůležitější činností je správa katastru nemovitostí.

Zákonem o zeměměřických a katastrálních orgánech došlo též k zřízení zeměměřických a katastrálních inspektorátů (dále jen “inspektoráty”) a katastrálních úřadů jako správních úřadů s omezenou územní a dílčí věcnou působností, a to pro zeměměřictví a katastr nemovitostí. Inspektoráty jsou z hlediska vkladového řízení podstatné zejména tím, že rozhodují o odvoláních proti rozhodnutím katastrálních úřadů (tedy proti usnesení o zastavení či přerušení vkladového řízení) a kontrolují výkon státní správy katastru nemovitostí, která je prováděna katastrálními úřady.<sup>10</sup> Katastrální úřady jsou z hlediska vkladového řízení stěžejní, neboť právě u nich probíhá celé vkladové řízení. Katastrálním úřadům náleží působnost pro území vyššího územního samosprávného celku, přičemž jejich sídla jsou vymezena v příloze č. 2 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech. K činnosti katastrálních úřadů byly zřízeny katastrální pracoviště, což jsou vnitřní organizační jednotky katastrálních úřadů. Názvy, sídla a územní obvody katastrálních pracovišť, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu, zveřejňuje ČÚZK ve Sbírce zákonů.<sup>11</sup>

Mezi zeměměřické a katastrální orgány se řadí též Zeměměřický úřad a Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., které však v

---

<sup>10</sup> § 4 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

<sup>11</sup> Téhož zákona - § 5 odst. 2

rámci vkladového řízení nehrají tak významnou roli, a tudíž se jimi detailněji nezabývám.

## **2.4. Základní zásady vedení katastru nemovitostí**

Pro pochopení katastrálního zákona i činnosti katastrálních úřadů ve vztahu k vedení katastru nemovitostí jako veřejného seznamu jsou stěžejní tzv. základní zásady neboli principy vedení katastru nemovitostí. Tyto zásady nalezneme jednak v novém občanském zákoníku, tak v katastrálním zákoně, Ústavě ČR či LZPS. Jelikož se většina těchto zásad vztahuje z velké části pouze na vkladové řízení, v této kapitole se budu dále věnovat pouze zásadě formální a materiální publicity a o zbylých zásadách budu hovořit v podkapitole č. 4.1. ve vztahu k vkladovému řízení.

### **2.4.1. Zásada formální publicity**

Se zásadou formální publicity úzce souvisí skutečnost, že veřejný seznam je přístupný široké veřejnosti, jelikož dle této zásady nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje, je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci.<sup>12</sup> Veřejnost katastru nemovitostí vyplývá i z katastrálního zákona, neboť dle něj má „*každý právo bez prokazování své totožnosti nahlížet do katastru nemovitostí a pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak.*”<sup>13</sup> Jistou regulací však spatřuje katastrální zákon u poskytování údajů z přehledu vlastnictví z území ČR, ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí, kdy právě tyto údaje nelze získat z katastru nemovitostí formou nahlížení bez prokázání totožnosti.<sup>14</sup> Po jejím prokázání je však dotyčné osobě umožněn přístup i k těmto údajům. Z důvodu ochrany větší jistoty nad tím, komu jsou údaje z přehledu vlastnictví z území ČR, ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí poskytnuty, jsou katastrální úřady povinny vést evidenci osob, kterým tyto údaje poskytny, a to prostřednictvím

<sup>12</sup> § 980 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>13</sup> § 52 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>14</sup> Téhož zákona - § 52 odst. 2

ISKN.<sup>15</sup> Tato povinnost se nevztahuje pouze na údaje dle ust. § 52 odst. 2 katastrálního zákona, avšak na veškeré sestavy údajů poskytnuté dálkovým přístupem.<sup>16</sup>

Přístup veřejnosti k údajům, které eviduje katastr nemovitostí je umožněn jednak dálkově, a to skrze veřejnou aplikaci dostupnou na internetové adrese [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz), taktéž přímo na pracovištích katastrálních úřadů, u notáře či na pobočce České pošty přes systém Czech POINT. Podmínky pro poskytování údajů z katastru nemovitostí blíže upravuje vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Jedna z nejnovějších změn v dálkovém přístupu do katastru nemovitostí, který je umožněn skrze aplikaci *Nahlížení do katastru nemovitostí* provozovanou ČÚZK je, že od poloviny roku 2021 nemohou již uživatelé nahlížet do katastru nemovitostí anonymně, ale pouze po předchozím přihlášení skrze vybraný informační systém veřejné správy, který následně poskytne ČÚZK potřebné údaje k prokázání totožnosti dotyčné osoby. Tato nově zavedená povinnost však koliduje se zásadou formální publicity, a proto ČÚZK zavedl i druhý způsob, jak lze do katastru nemovitostí stále anonymně nahlížet. Při vyhledávání potřebných informací aplikace vyzve uživatele, jestli pro zobrazení potřebných informací chtějí využít přihlášení skrze vybraný informační systém či vyplní tzv. CAPTCHA kód. Po vyplnění daného kódu se uživateli zobrazí stejné údaje jako přihlášeným uživatelům skrze vybraný informační systém. Nevýhoda však spočívá v tom, že daný kód musí uživatelé při novém vyhledávání zadávat znovu, přičemž přihlášení uživatelé mohou vyhledávat informace bez dalšího omezení.

Na zásadu formální publicity volně navazuje zásada formální pravdivosti, která říká: „*Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.*”<sup>17</sup> Jedná se ovšem o vyvratitelnou domněnku, kdy však ten, kdo tvrdí opak, musí skutečný právní stav prokázat. Na zásadu formální pravdivosti navazuje následující zásada.

---

<sup>15</sup> ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. *Katastrální zákon: Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7598-152\_3. - str. 306

<sup>16</sup> § 11 odst. 6 vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

<sup>17</sup> § 980 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## 2.4.2. Zásada materiální publicity

Zásada materiální publicity se v pojetí staré a nynější platné právní úpravy značně liší. Z tohoto důvodu mi přijde zajímavé vysvětlit její samotný význam v návaznosti na její postupný vývoj s ohledem na soudní judikaturu.

Na začátek bych chtěla zmínit rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 23.01.2001, sp.zn. 15 Ca 549/2000-37. Dle tohoto rozsudku má skutečný stav vždy převahu nad zapsaným stavem v katastru nemovitostí, avšak osoba, která tvrdí opak zapsaného stavu v katastru nemovitostí, musí tento opak prokázat.

Dle ust. § 11 zákona o zápisu práv k nemovitostem se tedy osoba jednající v dobré víře ocitá v postavení oprávněného držitele, nikoliv vlastníka dotčených nemovitostí, jelikož i přes skutečnost, že došlo k uzavření smlouvy a převod byl následně dokončen provedením zápisu do katastru nemovitostí, došlo tak na základě neplatné smlouvy, kdy její neplatnost byla dána od počátku. Z toho důvodu nemohlo dojít k převodu vlastnického práva.<sup>18</sup> Právní úprava zásady materiální publicity byla ve světle staré právní úpravy zcela nedostatečná, neboť dle její definice svědčila osobě pouze dobrá víra, a nikoliv vlastnické právo, které ani jako dobrověrný nabyvatel nemohla ve skutečnosti nabýt. Osoby, které jednaly v důvěru zapsaného stavu v katastru nemovitostí dle původní právní úpravy, mohly jednoduše naletět podvodnému jednání. Postupem času začal Ústavní soud spatřovat právní úpravu materiální publicity za nedostačující a ve svém nálezu uvedl: *„Pokud se obecné soudy řádně nezabývaly při posouzení nabytí nemovitosti od nevlastníka klíčovou otázkou dobré víry, ačkoliv z důkazního řízení a námitek stěžovatele vyplývaly indicie nasvědčující jejímu naplnění, postupovaly v rozporu s čl. 2 odst. 2 a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.“*<sup>19</sup> Tento nálezn byl klíčový z pohledu ochrany osoby, která nabyla věcné právo od nevlastníka. Stále však v platné právní úpravě chybělo ustanovení, které by přisuzovalo osobě, která nabyla vlastnické právo od nevlastníka v dobré víře i toto

---

<sup>18</sup> BAREŠOVÁ, E. a P. BAUDYŠ. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Komentář. 3.vydání. Praha: C.H.Beck, 2002. ISBN 80-7179-625-5. - str. 169 - 170

<sup>19</sup> nálezn ÚS ze dne 11.05.2011, sp.zn. II. ÚS 165/11

vlastnické právo.<sup>20</sup> K odstranění tohoto nedostatku došlo dne 01.01.2014, a to nabytím účinnosti nového občanského zákoníku a katastrálního zákona. Od této chvíle nesvědčila osobě, která nabyla od nevlastníka na základě zápisu v katastru nemovitostí pouze dobrá víra, ale i vlastnické právo k předmětné nemovitosti. Vlivem změny zásady materiální publicity se skuteční vlastníci nemovitostí báli případného budoucího podvodného jednání, neboť by jim jejich právní postavení již nemuselo zaručovat věcné právo, které jim náleží, a proto před nabytím účinnosti výše zmíněných zákonů docházelo ke zvýšenému počtu vkladových řízení.

Posílením zásady materiální publicity však nedošlo k její neomezenosti, ochrana dobré víry má své limity, které vymezil Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 09.12.2020, sp.zn. 22 Cdo 1980/2020, dle kterého se na absolutně neplatné právní jednání zásada materiální publicity nevztahuje. V daném rozhodnutí Nejvyššího soudu se jednalo o situaci, kdy byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí, ačkoliv vlastník dotčené nemovitosti nebyl k převodu oprávněn, neboť byl omezen v nakládání s majetkem z důvodu nařízené exekuce. Dle exekučního řádu je v případě porušení této povinnosti právní úkon neplatný.<sup>21</sup>

Lze říci, že posílením zásady materiální publicity došlo ke značnému posílení důvěry osob v katastr nemovitostí, což je dle mého názoru přínosné a žádoucí, jelikož katastr nemovitostí jakožto veřejný seznam spravovaný státem by důvěru v jeho evidenci a též ochranu proti nesouladu zapsaného stavu se skutečností, jehož vklad sám povolil měl poskytovat. Zároveň je třeba vzít v potaz, že tím došlo ke značnému znevýhodnění skutečného vlastníka, který musí stav evidovaný v katastru nemovitostí kontrolovat, a to alespoň jednou za tři roky, aby nedošlo k promlčení ochrany jeho vlastnického práva. Na skutečném vlastníkovi dále leží důkazní břemeno prokázání jeho vlastnického práva u soudu v případě, kdy stav zapsaný v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti.

---

<sup>20</sup> VRCHA, P. Princip materiální publicity v katastru nemovitostí před a po 31. 12. 2013. *Pavel Vrcha. Soudce* [online]. 2014 [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://vrcha.webnode.cz/news/princip-materialni-publicity-v-katastru-nemovitosti-pred-a-po-31-12-2013/>

<sup>21</sup> K principu tzv. materiální publicity: aneb jak je to s ochranou dobré víry při nabytí nemovitostí zapsané v KN?. *Chreněk. Kotrba* [online]. 2021 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.chrenek-kotrba.cz/cs/blog/k-principu-tzv-materialni-publicity-aneb-jak-je-s-ochranou-dobre-viry-pri-nabyti-nemovitosti>



### 3. Druhy zápisů do katastru nemovitostí

Zápis do katastru nemovitostí rozlišujeme obecně z toho hlediska, čeho se daný údaj týká. Katastr nemovitostí rozlišuje celkem tři druhy zápisů, a to zápisy týkající se práv, zápisy jiných údajů a zápisy upozornění. Nejvýznamnější kategorií představují zápisy týkající se práv, do které spadá i zápis práva vkladem, ke kterému dochází v rámci vkladového řízení.<sup>22</sup> V této kapitole se budu podrobněji věnovat pouze zápisům týkajících se práv.

Zápisy týkající se práv tvoří nejpodstatnější kategorii zápisů do katastru nemovitostí, jelikož právě od nich se odvíjí všechny ostatní prováděné zápisy. Do katastru nemovitostí se zápisy týkající se práv provádějí vkladem, záznamem a poznámkou.<sup>23</sup> Rozdíl mezi těmito třemi druhy zápisů práv vyplývá z ust. § 6 katastrálního zákona. Poznámkou dochází pouze k zápisu právního vztahu k evidované nemovitosti, a naopak vkladem a záznamem dochází k zápisu práva k evidované nemovitosti.<sup>24</sup>

#### 3.1. Vklad

Vklad představuje nejvýznamnější a nejvyužívanější druh zápisu týkající se práv, jímž se do katastru nemovitostí zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht.<sup>25</sup> Taxativní výčet práv zapisovaných vkladem nalezneme v ust. § 11 odst. 1 katastrálního zákona. Mimo tento výčet se do katastru nemovitostí vkladem zapisují také jednotky, k jejichž vzniku došlo rozdělením práva k nemovitosti.<sup>26</sup>

Vklad může být proveden pouze na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení. Tomuto rozhodnutí předchází řízení o povolení vkladu u příslušného katastrálního úřadu, který o návrhu na vklad

---

<sup>22</sup> SPÁČIL, J. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8. - str. 258

<sup>23</sup> § 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>24</sup> důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů - § 6

<sup>25</sup> § 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>26</sup> Téhož zákona - § 11

rozhoduje, a které je zahájeno zpravidla okamžikem, kdy byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad s příslušnými přílohami. Vydáním rozhodnutí o povolení vkladu tedy vkladové řízení nekončí, následně musí dojít k jeho provedení do katastru nemovitostí. Právotvorné účinky má až provedený vklad, nikoliv rozhodnutí o povolení vkladu, jako tomu bývá u klasického správního rozhodnutí dle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “správní řád”).

Zapisovaný vklad může mít buď konstitutivní či deklaratorní účinek. Konstitutivní neboli právotvorný účinek bude mít zejména vklad, jehož zápisem dochází k převodu práva na základě uzavřené smlouvy, tím je například vklad povolující zápis změny vlastníka nemovitosti na základě kupní smlouvy. Podání návrhu na vklad a následné provedení vkladu je pro nového vlastníka důležité, jelikož kdyby návrh na vklad nepodal a katastrální úřad vklad nepovolil, měla by kupní smlouva pouze převodní účinky, nikoliv však obligační.<sup>27</sup> Oproti tomu deklaratorní účinek vkladu bude mít vždy zápis nájmu a pachtu, jejich zápisem dochází pouze k prohlášení, že zde právní vztah existuje či již neexistuje, avšak nemá na jejich vznik či zánik žádný vliv.

V návaznosti na právní účinek, který zapisovaný vklad má, existuje další kategorie, dle které členíme zápisy vkladem, a to na zápis fakultativní a obligatorní. Již z výše uvedeného rozdělení vyplývá, že věcná práva a práva ujednaná jako věcná jsou zapisovaná obligatorně, přičemž u nájmu a pachtu je jejich zápis fakultativní, tedy závisí pouze na vůli smluvních stran.<sup>28</sup>

### **3.2. Záznam**

Po nabytí účinnosti katastrálního zákona výrazně posílil význam zápisů týkající se práv vkladem, a naopak zápis týkající se práv záznamem lehce ustoupil do pozadí. Záznamem se nyní zapisují pouze práva, která jsou odvozena od práva vlastnického a jejich výčet nalezneme v ust. § 19 katastrálního zákona. Vlastníkem nemovitosti, od nichž jsou práva odvozená, může být stát, kraj či

---

<sup>27</sup> rozsudek NS ze dne 30.04.2008, sp.zn. 29 Odo 750/2006

<sup>28</sup> ŠUSTROVÁ, D. První rok s novým katastrálním zákonem. *Bulletin-advokacie.cz* [online]. 2015 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/prvni-rok-s-novym-katastralnim-zakonom?browser=mobi>

obec. Z tohoto důvodu je zápis záznamem podstatný, neboť vedle uvedení vlastníka dané nemovitosti musí být v katastru nemovitostí uveden i ten, kdo s danou nemovitostí hospodaří, aby katastr nemovitostí plnil účel, ke kterému byl vytvořen.<sup>29</sup>

Záznam má pouze evidenční účinky, nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik vlastnického práva k nemovitostem.<sup>30</sup> Na provedení záznamu se oproti zápisu vkladem nevztahuje právní úprava správního řádu širokým způsobem, uplatňují se pouze základní zásady činnosti správních orgánů a postup obdobný podle části čtvrté správního řádu (viz. ust. § 177 správního řádu). Podáním návrhu na záznam tedy nedochází k zahájení správního řízení.<sup>31</sup>

### 3.3. Poznámka

Poslední druh zápisů týkající se práv představuje zápis poznámky, kterou se do katastru nemovitostí zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí, vlastníka či jiných oprávněných. Zápis poznámky lze tedy rozdělit do tří typů, a to zápis poznámky k osobě, nemovitosti a spornosti. Výčet práv zapisovaných do katastru nemovitostí poznámkou nalezneme v ust. § 23 - 25 katastrálního zákona.<sup>32</sup>

S ohledem na vkladové řízení bych se chtěla blíže zaměřit na poznámku spornosti. Poznámku spornosti lze definovat jako poznámku zapisující se do katastru nemovitostí k věcnému právu v případě, kdy skutečný stav není v souladu se zapsaným stavem, přičemž nový občanský zákoník a katastr nemovitostí rozlišuje dvě situace, kdy k tomuto nesouladu může dojít. První ze situací nastává, když k rozporu mezi údaji zapsanými v katastru nemovitostí a skutečným stavem dochází nastoupením dalších, v katastru nemovitostí dosud nezveřejněných

---

<sup>29</sup> BAREŠOVÁ, E., I. BLÁHOVÁ, P. DOUBEK, B. JANEČEK, L. NEDVÍDEK a P. SOUČEK. *Katastrální zákon, Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3. - str. 299

<sup>30</sup> ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. *Katastrální zákon: Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7598-152\_3. - str. 169

<sup>31</sup> BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: C.H.Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. - str. 94

<sup>32</sup> ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. - str. 206

skutečností, tedy přirozeným během právního života.<sup>33</sup> Právní důvodu pro zápis stavu do katastru nemovitostí zde tedy prvotně existoval. Osoba, které věcné právo svědčí se může domáhat odstranění tohoto nesouladu, jestliže prokáže, že své právo řádně uplatnila u soudu. Poté se do katastru nemovitostí zapíše *tzv. poznámka rozepře*, a to k žádosti oprávněné osoby.

K druhé situaci dochází v případech, kdy provedený zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému stavu, přičemž právní důvod pro tento zápis neexistoval již od počátku. I zde se osoba, které věcné právo svědčí může domáhat odstranění nesouladu zapsaného stavu, a to u soudu žalobou na určení vlastnického práva. Zároveň může požadovat, aby skutečnost nesouladu byla v katastru nemovitostí poznamenána *tzv. poznámkou spornosti*. Oproti výše uvedené situaci dochází k zápisu poznámky spornosti ihned po jejím zažádání, avšak nedoloží-li žadatel katastrálnímu úřadu to, že své právo uplatnil u soudu do dvou měsíců od doručení této žádosti, dochází k výmazu poznámky spornosti. Důležitou roli zde hraje také lhůta, ve které žadatel o zápis poznámky požádá. V případě, že tak učiní do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu práva do katastru nemovitostí dozvěděl, působí jeho právo vůči každému. V opačném případě působí jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu práva do katastru nemovitostí, aniž by jednal v dobré víře.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> SPÁČIL, J. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8. - str. 244

<sup>34</sup> § 986 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## 4. Vkladové řízení

Nejpodstatnějším a nejvíce využívaným druhem zápisu práv do katastru nemovitostí je vklad. Řízení vedené u katastrálního úřadu o povolení vkladu neboli vkladové řízení nese název této diplomové práce a jedná se o jednu z klíčových činností katastrálních úřadů. Katastrální úřad se jako správní orgán řídí procesními normami zakotvenými ve správním řádu a též katastrálním zákoně. Následující stránky se vkladovému řízení podrobněji věnují, zejména se zaměřují na odlišnosti mezi správním řízením vedeným u katastrálního úřadu ohledně povolení vkladu do katastru nemovitostí a ostatními správními řízeními dle správního řádu.

Lze říci, že vkladovým řízením dochází k propojení soukromého a veřejného práva, neboť zde dochází k zápisu práv do katastru nemovitostí, jejichž právní úpravu nalezneme v novém občanském zákoníku. Vzájemná provázanost soukromého a veřejného práva je dána i samotným novým občanským zákoníkem, který u některých práv podléhajících evidenci katastru nemovitostí podmiňuje jejich vznik zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).<sup>35</sup> I samotné vkladové řízení může být zahájeno jednak na základě soukromé listiny, anebo na základě veřejné listiny, o níž to stanoví katastrální zákon.<sup>36</sup> Rozdíl mezi soukromou a veřejnou listinou ve vkladovém řízení se projevuje již při jeho samotném zahájení, kdy k veřejné listině dle ust. § 14 odst. 2 katastrálního zákona nemusí být přiložen návrh na vklad, zatímco u soukromé listiny nelze zahájit vkladové řízení bez tohoto návrhu. K veřejné listině musí být přiložen návrh na vklad pouze tehdy, podává-li veřejnou listinu osoba, již se rozhodnutí obsažené ve veřejné listině týká, a nikoliv soud.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> § 1105, § 1243 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>36</sup> § 15 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>37</sup> BAREŠOVÁ, E., I. BLÁHOVÁ, P. DOUBEK, B. JANEČEK, L. NEDVÍDEK a P. SOUČEK. *Katastrální zákon, Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3. - str. 204

## 4.1. Zásady vkladového řízení

V této kapitole budu hovořit o třech skupinách zásad, které se vztahují k vkladovému řízení. První z nich se vztahuje na postup, kterým jsou práva vkladem zapisována. Tyto zásady vycházejí ze zásad vedení katastru nemovitostí jakožto veřejného seznamu, avšak v rámci ucelenějšího pohledu jsem je zařadila do této podkapitoly. Další ze skupiny zásad vztahující se na činnost katastrálních orgánů jsou základní zásady činnosti správních orgánů, které jsou zakotveny v hlavě II. správního řádu. V neposlední řadě se na vkladové řízení vztahují zásady správního řízení neboli procesní zásady, kdy je již z jejich názvu zřejmé, že upravují procesní postupy katastrálních orgánů.

### 4.1.1. Zásady vztahující se na postup zápisu práv vkladem

Na postup zápisu práv vkladem do katastru nemovitostí se vztahuje z. intabulační, z. legality, z. priority a z. dispoziční. Tyto zásady se řadí mezi zásady vedení katastru nemovitostí jakožto veřejného seznamu. Jak jsem již hovořila výše, v rámci uceleného pohledu jsem je zařadila právě do této podkapitoly. Některé z těchto zásad se také prolínají s druhou a třetí skupinou zásad, o kterých budu hovořit následně.

#### **Zásada intabulační**

U některých věcných práv nedochází k jejich převodu pouhým uzavřením smlouvy (*tzv. titulus*), nýbrž musí dojít ještě k jejich zápisu do katastru nemovitostí, a to na základě vkladu (*tzv. modus*). Jak již bylo řečeno, vklad lze provést pouze na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení, kterému předchází vkladové řízení.<sup>38</sup> Vkladové řízení je tedy dle této zásady stěžejní, neboť bez něj by vklad nebylo možné provést.

Zásada intabulační se vztahuje pouze na zápisy věcných práv prováděných na smluvním základě.<sup>39</sup> Typickým příkladem intabulační zásady je kupní smlouva

---

<sup>38</sup> § 12 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>39</sup> SPÁČIL, J. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8. - str. 247

o prodeji nemovitosti. Vlastnického právo k prodávané nemovitosti přechází na nového vlastníka až zápisem do katastru nemovitostí, nikoliv podpisem kupní smlouvy oběma smluvními stranami. Zásada intabulační se však nevztahuje na veškeré zápisy práv prováděných na smluvním základě, z této kategorie musíme vynechat zápisy týkající se nájmu a pachtu, ačkoliv do katastru nemovitostí mohou být dle úvahy dotyčné osoby zapsány, není k jejich samotnému a právoplatnému vzniku potřebný. S tímto vymezením souvisí konstitutivní a deklaratorní účinky vkladu, o kterých jsem pojednávala v rámci kapitoly týkající se vkladu.

### **Zásada priority**

Zásada priority je pro zápis práv do katastru nemovitostí stěžejní. Její právní úpravu nalezneme v ust. § 9 odst. 2 a ust. § 10 katastrálního zákona. Její důležitost vyplývá ze skutečnosti, že často dochází k situaci, kdy je u katastrálního úřadu podáno více návrhů na zápis, a proto musí platná právní úprava poskytovat odpověď na otázku, jaký návrh bude mít v takové situaci přednost.

Dle této zásady je pro určení pořadí zápisů práv do katastru nemovitostí podstatný okamžik, ve kterém byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu. Při doručení více návrhů na zápis katastrálnímu úřadu má přednost ten, který byl s odkazem na minuty doručen dříve. V případě, kdy je doručeno více návrhů na zápis současně a nelze-li o pořadí rozhodnout dle časového údaje o podání poštovní zásilky obsahující konkrétní návrh na zápis, rozhoduje o pořadí los.<sup>40</sup>

Katastrální zákon ve vztahu k zásadě priority odkazuje na ust. § 145 správního řádu, přičemž uvádí, že se část tohoto ustanovení na postupu katastrálního úřadu při zápisu práv do katastru nemovitostí nepoužije. Tato odchylka od správního řádu je srozumitelná, neboť správní orgány v rámci správního řízení usnesením zastaví všechna řízení o žádostech, které byly doručeny správnímu orgánu později, je-li vyhověno žádosti, která byla doručena nejdříve. Postup katastrálních úřadů v rámci zápisů práv bude tedy odlišný.

Zaměřím-li se pouze na zápis práv v rámci vkladového řízení, odchylka od procesního postupu dle správního řádu je stanovena z jednoduchého důvodu, když

---

<sup>40</sup> § 145 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

by docházelo k zastavení všech řízení o návrzích na vklad, které byly doručeny katastrálnímu úřadu dříve, mohlo by dojít k zastavení řízení i toho návrhu na vklad, jehož předmětem by bylo úplně jiné věcné právo k dotčené nemovitosti a nikoliv to, které bylo již vkladem provedeno. Z tohoto důvodu je zde stanovena tato odchylka, aby nedocházelo k takovým nelogickým situacím, kdy katastrální úřad řízení zastaví, ačkoliv o návrhu na vklad může v rámci vkladového řízení rozhodnout.<sup>41</sup>

### **Zásada legality**

Zásada legality je pro svou důležitost zakotvena již v Ústavě ČR a LZPS. Poté na ní navazuje ust. § 2 odst. 1 správního řádu a jednací řád katastrálního úřadu ze dne 27.06.2014, č.j.: ČÚZK-10162/2014-22 (dále jen “jednací řád ČÚZK”). Zásada legality hraje významnou roli zejména při přezkumné činnosti katastrálních úřadů v rámci vkladového řízení. Jejím smyslem je garance údajů zapsaných v katastru nemovitostí se zákony a příslušnými právními předpisy, čehož má docílit právě přezkumná činnost katastrálních úřadů, která je však značně omezená. O této přezkumné činnosti katastrálních úřadů budu pojednávat zejména v podkapitole č. 4.3.6. týkající se přezkumu vkladové listiny. Katastrální úřady nenahrazují a ani nemohou nahrazovat roli aplikační činnosti soudů.<sup>42</sup> Někdy tedy ani nemohou předejít situaci, kdy dojde k zápisu práva osoby, které toto právo dle skutečného stavu nenáleží.

### **Zásada dispoziční**

Zásada dispoziční neboli zásada volnosti se uplatňuje pouze u zápisu práv do katastru nemovitostí, avšak nikoliv v plném rozsahu. Vkladové řízení je zejména ovládáno zásadou dispoziční s určitou modifikací. Při uplatnění dispoziční zásady se vkladové řízení zahajuje na návrh účastníka řízení a nemůže být zahájeno *ex officio*, a to ani v případech je-li katastrálnímu úřadu známa skutečnost, která není v souladu s evidencí katastru nemovitostí, avšak bez návrhu

---

<sup>41</sup> BAREŠOVÁ, E., I. BLÁHOVÁ, P. DOUBEK, B. JANEČEK, L. NEDVÍDEK a P. SOUČEK. *Katastrální zákon, Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3. - str. 112

<sup>42</sup> SPÁČIL, J. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8. - str. 246



na vklad nemůže k zahájení vkladového řízení dojít. Jistou výjimku z této zásady nám přináší katastrální vyhláška ohledně výmazů údajů týkající se práv, ke kterému dojde i bez podaného návrhu na vklad. Dochází-li ke změně jiných údajů v katastru nemovitostí, které spočívají též ve výmazu budovy či vodního díla, nemusí být již podán návrh na vklad k výmazu údajů evidovaných u těchto staveb.<sup>43</sup> K zániku vlastnického práva k budově či vodnímu dílu došlo již zánikem těchto staveb, a z tohoto důvodu již nemusí proběhnout vkladové řízení o výmazu těchto práv, které by klasicky probíhalo dle ust. § 11 katastrálního zákona.<sup>44</sup> Nedávalo by ani smysl, aby katastr nemovitostí evidoval údaje o neexistujících stavbách, a to ani z pohledu zajištění zásady materiální publicity.

Zásada dispoziční je též prolomena v ust. § 14 odst. 2 katastrálního zákona. Soud, notář jako soudní komisař a soudní exekutor zasílají příslušným katastrálním úřadům rozhodnutí či potvrzení, která podléhají zápisu do katastru nemovitostí. V daném případě tedy katastrální úřad zahajuje vkladové řízení *ex officio*, a to i bez podaného návrhu na vklad.

#### **4.1.2. Základní zásady činnosti správních orgánů**

Druhou skupinou zásad, které se vztahují na činnost katastrálních úřadů v rámci vkladového řízení jsou základní zásady činnosti správních orgánů, které jsou zakotveny v ust. § 2 - 8 správního řádu. Nalezneme zde celkem dvanáct zásad, a to z. legality (zákonnosti), z. proporcionality, princip zneužívání správního uvážení (pravomoci správního orgánu), z. ochrany práv nabytých v dobré víře a oprávněných zájmů dotčených osob, z. souladu s veřejným zájmem, z. subsidiarity, z. legitimního očekávání, z. materiální pravdy, z. procesní rovnosti a nestrannosti postupů správních orgánů, z. veřejné správy jako služby a ochrany práv dotčených osob, z. spolupráce správních orgánů a souladu jejich postupů, z. rychlosti a hospodárnosti postupů (procesní ekonomie).<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> § 30 odst. 5 vyhlášky č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>44</sup> rozsudek NSS ze dne 16.05.2018, sp.zn. 10 As 384/2017

<sup>45</sup> SKULOVÁ, S. a kol. *Správní právo procesní*. 3. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 978-80-7380-688-0. - str. 45 a násl.

Významnost základních zásad činnosti správních orgánů vyplývá i z ust. § 177 odst. 1 správního řádu, které stanovuje povinnost použití výše uvedených zásad při výkonu veřejné správy, a to i v případech, kdy je zvláštním zákonem působnost správního řádu vyloučena, avšak sám zvláštní zákon podobnou úpravu neobsahuje.

#### **4.1.3. Zásady správního řízení**

Vedle základních zásad činnosti správních orgánů existují i zásady správního řízení, taktéž označovány jako zásady procesní, které nejsou ve správním řádu výslovně definovány, tak jako tomu je u základních zásad činnosti správních orgánů. Procesní zásady však vyplývají z právní úpravy správního řízení ve správním řádu, a taktéž ze zvláštních zákonů (zde konkrétně z katastrálního zákona) upravující správní řízení.<sup>46</sup> Procesní zásady se uplatní při každém správním řízení a v knižních publikacích jsou většinou uvedeny v protikladných dvojicích. Procesních zásad je mnoho, a proto se v této práci dále podrobněji zabývám pouze některými z nich, které jsou z pohledu vkladového řízení významné.

##### **Zásada materiální pravdy**

Dle zásady materiální pravdy má činnost správního orgánu směřovat k tomu, aby před vydáním rozhodnutí nabyt skutková zjištění odpovídající skutečnému stavu.<sup>47</sup> Katastrální úřad je v tomto ohledu lehce limitován, a to právě ust. § 17 katastrálního zákona, které mu vymezuje rozsah přezkumu ve vkladovém řízení. Na tuto zásadu vyplývající ze správního řádu navazuje čl. 2 odst. 2 jednacího řádu ČÚZK, který uvádí: „*Katastrální úřad v úzké součinnosti s účastníky řízení, správními orgány a dalšími dotčenými subjekty jedná v dané věci tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro to, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem, šetřilo práva nabytá v dobré víře a odpovídalo okolnostem daného případu.*“

---

<sup>46</sup> SKULOVÁ, S. a kol. *Správní právo procesní*. 3. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 978-80-7380-688-0. - str. 67

<sup>47</sup> KOPECKÝ, M. *Správní právo. Obecná část*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-820-7. - str. 358

*Dotčeným fyzickým a právnickým osobám poskytuje v projednávané věci pomoc ve formě přiměřeného poučení o jejich právech a povinnostech, je-li to vzhledem k povaze úkonu a osobním poměrům dotčených osob potřebné.*<sup>48</sup> S ohledem na limitaci rozsahu přezkumu katastrálních úřadů v rámci vkladového řízení nelze říci, že by zásada materiální pravdy zcela naplňovala svůj účel. V návaznosti na druhou část výše uvedeného článku nedochází dle mého názoru v četných případech k poskytnutí takové pomoci ze strany katastrálních úřadů, který by jakožto správní orgány vykonávající veřejnou správu měly postupovat v rámci vkladového řízení tak, aby účastníkům vkladového řízení vycházely, co nejvíce vstříc.

### **Zásada vyhledávací**

Na zásadu materiální pravdy navazuje zásada vyhledávací. Katastrální úřad musí dojít ke zjištění skutkového stavu věci v takovém rozsahu, který je nezbytný pro vydání rozhodnutí (viz výše). Katastrální úřad je při svém rozhodování vázán návrhem na vklad a příslušnými listinami, avšak v rámci přezkumu vkladových listin sám vyhledává další podklady pro vydání svého rozhodnutí. Nelze však v rámci vkladového řízení říci, že by tato zásada plně naplňovala svůj účel, který naplňuje v rámci ostatních správních řízení dle správního řádu, neboť katastrální úřad je při přezkumu vázán ust. § 17 odst. 5 katastrálního zákona. Je tedy více limitován zdroji, ze kterých může potřebné informace vyhledávat.

### **Zásada dvouinstančnosti správního řízení**

Tato zásada se ve vkladovém řízení uplatňuje velmi omezeně. Jejím účelem je přezkum rozhodnutí vydaného ve správním řízení u správního orgánu vyššího stupně, a to zejména z důvodu naplnění zásad činnosti správních orgánů jako zásady veřejné správy jako služby veřejnosti, zákazu zneužívání pravomoci a správního uvážení, zásada nestrannosti správních orgánů atd. Proti rozhodnutí vydanému ve vkladovém řízení však nelze podat řádný ani mimořádný opravný prostředek. Výjimku představuje pouze situace, kdy katastrální úřad vydá

---

<sup>48</sup> čl. 2 odst. 2 jednacího řádu katastrálního úřadu ze dne 27. 6. 2014, č.j.: ČÚZK-10162/2014-22

usnesení o přerušení řízení<sup>49</sup> či usnesení o zastavení řízení.<sup>50</sup> Rozhodnutí ve formě usnesení se řídí právní úpravou dle ust. §76 správního řádu a lze proti němu podat odvolání dle ust. § 81 správního řádu. V návaznosti na zásadu legality lze tedy říci, že přezkumná činnost správních orgánů ve vztahu k vkladovému řízení je značně omezená a účastníkům vkladového řízení mnoho ochrany ze strany státu není poskytováno.

### **Zásada písemnosti**

Správní řízení, potažmo celé vkladové řízení je ovládáno zásadou písemnosti. Tato zásada vyplývá z ust. § 15 odst 1. správního řádu a z druhé části katastrálního zákona. Tato část katastrálního zákona mimo jiné říká, že zápisy práv do katastru nemovitostí se provádějí na základě písemností, a to v listinné či elektronické podobě.<sup>51</sup> Zásada písemnosti je zřejmá i z komunikace katastrálních úřadů s účastníky vkladového řízení, která probíhá víceméně písemně.<sup>52</sup>

## **4.2. Práva zapisovaná vkladem**

Jak již bylo výše uvedeno, zápisy týkající se práv se do katastru nemovitostí nejčastěji zapisují vkladem, přičemž se jedná o věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht.<sup>53</sup> Katastrální zákon toto stručné vymezení práv dále rozvádí v ust. § 11 katastrálního zákona, které obsahuje taxativní výčet práv, které se do katastru nemovitostí vkladem zapisují. Katastr nemovitostí tedy vkladem míní zápis vzniku, změny, zániku, promlčení či uznání existence nebo neexistence vlastnického práva, práva stavby, věcného břemene, zástavního práva, budoucího zástavního práva, podzástavního práva, předkupního práva, budoucího výměnku, přídatného spoluvlastnictví, správy svěřenského fondu, výhrady vlastnického práva, výhrady práva zpětné koupě, výhrady práva zpětného prodeje, zákazu zcizení nebo zatížení, výhrady práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku,

---

<sup>49</sup> § 65 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>50</sup> Téhož zákona - § 66

<sup>51</sup> § 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>52</sup> Téhož zákona - § 15 odst. 3, § 16

<sup>53</sup> Téhož zákona - § 6

nájmu, a to v případech, kdy o to požádá vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pachtu, a to v případech, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku, a též rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.<sup>54</sup>

Výčet údajů, které se do katastru nemovitostí ohledně výše uvedených práv zapisují, nám přináší část třetí, hlava II. katastrální vyhlášky. Nabytím účinnosti katastrálního zákona došlo k rozšíření práv, které se zapisují do katastru nemovitostí vkladem. Z důvodu takto rozsáhlého výčtu práv se detailněji zaměřím pouze na vybrané tři typy, a to dle mého názoru na ty nejčastěji zapisované.

#### **4.2.1. Charakteristika vybraných typů práv**

##### **Vlastnické právo**

Již ze samotného smyslu katastru nemovitostí jako veřejného seznamu, který slouží zejména k ochraně nabývání práv osob je zřejmé, že vlastnické právo představuje stěžejní právo, které podléhá evidenci katastru nemovitostí. U nabývání vlastnických práv k nemovitým věcem evidovaným v katastru nemovitostí je zároveň k jejich převodu zapotřebí, aby převod vlastnického práva byl do tohoto veřejného seznamu zapsán, neboť bez tohoto zápisu sice smluvním stranám vznikají práva a povinnosti, avšak nedochází ke vzniku vlastnického práva.<sup>55</sup>

Na toto navazuje i Nejvyšší soud, který ve svém rozhodnutí uvádí: *„Převádí-li se smlouvou vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, je právním způsobem nabytí vlastnického práva vklad (tzv. intabulace) vlastnického práva do katastru nemovitostí.“*<sup>56</sup> Existuje zde však jistá výjimka, která nastává v situaci, kdy ke vzniku vlastnického práva dochází na základě rozhodnutí soudu či jiného orgánu veřejné moci, v takovém případě jeho

---

<sup>54</sup> § 11 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>55</sup> rozsudek NS ze dne 30.04.2008, sp.zn. 29 Odo 750/2006

<sup>56</sup> rozsudek NS ze dne 27.03.2012, sp.zn. 30 Cdo 4314/2011

účinky nastávají již dnem, který je v rozhodnutí určen, popřípadě právní moci rozhodnutí a zápis do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky.<sup>57</sup>

K zápisu vlastnického práva dochází tedy zpravidla na základě smlouvy, na jejíž obsah jsou kladeny určité požadavky. Nejčastější způsob nabytí vlastnického práva představuje kupní smlouva, která musí mimo obecných náležitostí<sup>58</sup> obsahovat i předmět převodu (nemovitosti) vymezený dle údajů evidence katastru nemovitostí. Nevymezení údajů předmětné nemovitosti přesně dle údajů evidence katastru nemovitostí bude mít za následek zamítnutí návrhu na vklad. V případě převodu jen části pozemku musí být nedílnou součástí kupní smlouvy i geometrický plán, který je považován za součást smlouvy.<sup>59</sup>

Některá další práva, jež podléhají zápisu do katastru nemovitostí, mohou být sjednána v rámci kupní smlouvy jako vedlejší ujednání.<sup>60</sup> Bude se jednat o předkupní právo, výhradu vlastnického práva, výhradu práva zpětné koupě, výhradu práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhradu práva lepšího kupce a ujednání na zkoušku.

Mezi další časté způsoby nabytí vlastnického práva k nemovitosti patří darovací smlouva, pravomocné rozhodnutí o dědictví, rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu veřejné moci či jinou právní skutečností vymezenou novým občanským zákoníkem.

### **Věcné břemeno**

V katastru nemovitostí se evidují též věcná břemena, jejichž právní úpravu nalezneme v ust. § 1257 - 1308 nového občanského zákoníku. Věcná břemena ve většině případech zatěžují nemovitosti, nový občanský zákoník však nevylučuje zřízení věcného břemena též k movité věci.<sup>61</sup> Evidenci katastru nemovitostí tedy podléhají jen věcná břemena zatěžující nemovitosti evidující v katastru nemovitostí. Věcná břemena jako absolutní majetková práva vztahující se na

---

<sup>57</sup> BAREŠOVÁ, E., I. BLÁHOVÁ, P. DOUBEK, B. JANEČEK, L. NEDVÍDEK a P. SOUČEK. *Katastrální zákon, Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3. - str. 123

<sup>58</sup> § 560 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>59</sup> § 7 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>60</sup> ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. *Katastrální zákon: Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7598-152\_3. - str. 71

<sup>61</sup> Tamtéž - str. 86

nemovitost působí vůči všem následujícím vlastníkům zatížené nemovitosti, a proto musí být jejich existence zřejmá z veřejného seznamu. Ke vzniku věcných břemen, které podléhají evidenci katastru nemovitostí, dochází až zápisem do tohoto seznamu.<sup>62</sup> Věcné břemeno je často sjednáno v rámci kupní či jiné převodní smlouvy, v rámci vkladového řízení tedy poté dochází k zavkladování dvou práv, a to na základě jedné vkladové listiny.

### **Zástavní právo**

Též zástavní právo podléhá zápisu do katastru nemovitostí, avšak pouze v případě, je-li předmětem zástavního práva nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí. Ke vzniku zástavního práva zpravidla dochází až zápisem do katastru nemovitostí.<sup>63</sup> Jeho trvání je závislé na existenci zajišťované pohledávky, jestliže zajišťovaná pohledávka zanikne, zaniká i zástavní právo. V některých případech může být zástavní právo zřízeno k pohledávce, která ještě nevznikla, v tom případě se bude jednat o budoucí zástavní právo, které též podléhá zápisu do katastru nemovitostí.<sup>64</sup> Budoucí zástavní právo bude tedy evidováno v katastru nemovitostí, avšak zástavní právo nevznikne dříve než dnem vzniku pohledávky, která má být zajištěná. Právní účinky vkladu budoucího zástavního práva k nemovitosti nemají na vznik zástavního práva vliv.<sup>65</sup>

### **4.3. Průběh vkladového řízení**

Vklad do katastru nemovitostí lze provést pouze na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení, toto rozhodnutí vydává katastrální úřad v rámci vkladového řízení, které lze rozdělit do dvou fází.<sup>66</sup> První z nich je správní řízení, které je zpravidla zahájeno okamžikem podání návrhu na zahájení vkladového řízení neboli návrhu na vklad, který je podán u příslušného katastrálního úřadu. Druhou z nich je vklad práva zápisem do katastru

---

<sup>62</sup> § 1262, § 1305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>63</sup> Téhož zákona - § 1316

<sup>64</sup> SPÁČIL, J. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8. - str. 210

<sup>65</sup> usnesení NS ze dne 10.10.2018, sp.zn. 29 Cdo 369/2017

<sup>66</sup> § 12 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

nemovitostí, tedy do katastrálního operátu, a to na základě již pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu.<sup>67</sup>

Právní úpravu správního řízení vedeného příslušným katastrálním úřadem nalezneme jednak ve správním řádu, který obsahuje ustanovení o tzv. *obecném správním řízení* a jednak v katastrálním zákoně, který přináší tzv. *zvláštní úpravu správního řízení*.<sup>68</sup> Katastrální zákon je právní úpravou *lex specialis* vůči správnímu řádu.<sup>69</sup> Dle mého názoru by bylo přínosnější, kdyby právní úprava vkladového řízení byla v katastrálním zákoně více upravena, a to z důvodu své specifčnosti jakožto správního řízení, které se od ostatních značně liší. Ucelená právní úprava vkladového řízení v jednom právním předpise by byla jistě pro praktické využití přínosná.

#### **4.3.1. Subjekty vkladového řízení**

Základní subjekty vkladového řízení jsou správní orgány, konkrétně katastrální úřady a účastníci vkladového řízení.

##### **Katastrální úřady**

Právní úprava katastrálních úřadů je vymezena v podkapitole č. 2.3. Jejich věcná příslušnost vyplývá z ust. § 5 zákona o zeměměřičských a katastrálních orgánech a místní příslušnost z jeho územní působnosti stanovené v příloze č. 2 k zákonu o zeměměřičských a katastrálních orgánech ve znění zákona č. 175/2003 Sb., kterým se mění zákon o zeměměřičských a katastrálních orgánech, nestanovili zvláštní předpis jinak.<sup>70</sup>

##### **Účastníci vkladového řízení**

Vymezení účastníků vkladového řízení je stěžejní, neboť pouze oni mohou podat návrh na vklad a činit jiné úkony v rámci vkladového řízení, a též se proti

---

<sup>67</sup> SPÁČIL, J. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8. - str. 260 a násl.

<sup>68</sup> SKULOVÁ, S. a kol. *Správní právo procesní*. 3. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 978-80-7380-688-0. - str. 33

<sup>69</sup> § 1 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>70</sup> čl. 3 jednacího řádu katastrálního úřadu ze dne 27.06.2014, č.j.: ČÚZK-10162/2014-22



rozhodnutí katastrálního úřadu bránit, připouští-li jim zákon možnou procesní obranu.

Správní řád nám vymezuje široké pojetí účastníků správního řízení, které se však v rámci vkladového řízení neuplatní.<sup>71</sup> Účastníky vkladového řízení nám vymezuje přímo katastrální zákon a je jím „*ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.*”<sup>72</sup> Důvod, který vedl zákonodárce k omezení právní úpravy účastníků vkladového řízení, nalezneme v důvodové zprávě ke katastrálnímu zákonu, která říká, že „*účastníkem vkladového řízení by měly být pouze osoby, kterých se navrhovaný vklad přímo týká, nikoliv osoby, které nemohou výsledek vkladového řízení nijak ovlivnit, přestože by podle širokého pojetí účastníka řízení ve správním řádu účastníkem řízení být mohly.*”<sup>73</sup>

Účastníkem vkladového řízení může být fyzická či právnická osoba, přičemž meze její procesní způsobilosti se řídí příslušnými právními předpisy. Za právnickou osobu může činit návrhy na vklad a další úkony s tím spojené a související pouze ten, kdo je k tomu oprávněn v řízení před soudem podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “osř”).<sup>74</sup>

Katastrální zákon dále pracuje s pojmem navrhovatel, avšak jeho přesnou definici nám neuvádí. Za navrhovatele lze považovat osobu, která návrh na vklad podává. Touto osobou může být kterýkoliv z účastníků vkladového řízení, mohou jím být i všichni účastníci vkladového řízení či pouze jeden z účastníků. Osoba navrhovatele musí být v návrhu na vklad vždy podepsána.<sup>75</sup> Po zahájení vkladového řízení může navrhovatel s návrhem na vklad disponovat, a to až do rozhodnutí katastrálního úřadu, avšak pouze v případě, že s tím souhlasí všichni účastníci daného vkladového řízení.

---

<sup>71</sup> § 27 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>72</sup> § 13 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>73</sup> důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>74</sup> § 30 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>75</sup> ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. - str. 71

Vymezení účastníků vkladového řízení činí navrhovatel již ve svém návrhu na vklad, ti jsou o zahájení vkladového řízení katastrálním úřadem bez zbytečného odkladu následně vyrozuměni. Katastrální úřad zde postupuje v souladu s ust. § 47 odst. 1 správního řádu a lze dovodit, že „*všichni jemu známý účastníci*” jsou právě ti, kteří jsou označeni v návrhu na vklad, a po dalších účastnících vkladového řízení katastrální úřad sám již nepátrá. Navrhovateli či navrhovatelům se vyrozumění již nezasílá.<sup>76</sup>

Z výše uvedené definice okruhu účastníků vkladového řízení vyplývá, že u vkladového řízení zahájeného dle ust. § 14 odst. 2 katastrálního zákona nebude v pozici účastníka vkladového řízení vystupovat soud, notář jako soudní komisař či soudní exekutor, což je pochopitelné, neboť jejich práva nemohou být daným vkladovým řízením nijak dotčena. Katastrální úřad však s těmito osobami nebude jednat ani v případě, kdy veřejná listina nebude obsahovat náležitosti dle katastrálního zákona, jelikož v tomto případě dochází k zahájení vkladového řízení bez návrhu na vklad a vymezení účastníků vkladového řízení provádí sám katastrální úřad, o čemž je následně vyrozumívá. Dojde-li tedy k situaci, kdy veřejná listina neobsahuje náležitosti dle katastrálního zákona, vyzve katastrální úřad již účastníky vkladového řízení k jejich doplnění, což je logické, když tyto informace mohou poskytnout již oni sami.<sup>77</sup>

Vedle účastníků vkladového řízení počítá správní řád ještě s další skupinou osob, kteří mají v rámci vkladového řízení právně upravené postavení. Tyto osoby se označují jako *tzv. osoby zúčastněné na řízení*, jelikož se nejedná o účastníky řízení, nemohou vykonávat vlastní vliv na průběh řízení.<sup>78</sup> Mezi tyto osoby se řadí zejména zástupci účastníků vkladového řízení, jimiž může být zákonný zástupce, opatrovník či zmocněnec. Na základě plné moci činí zmocněnec za účastníka vkladového řízení různé úkony, přijímá jeho jménem veškerá vyrozumění od katastrálního úřadu atd.<sup>79</sup>

---

<sup>76</sup> BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: C.H.Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. - str. 58

<sup>77</sup> ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. *Katastrální zákon: Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7598-152\_3. - str. 148

<sup>78</sup> KOPECKÝ, M. *Správní právo. Obecná část. 2.* vydání. Praha: C.H.Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-820-7. - str. 343

<sup>79</sup> § 31 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

### 4.3.2. Návrh na vklad

Vkladové řízení je ve většině případech zahájeno dnem, kdy návrh na vklad došel věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu, a to na předepsaném formuláři, který je uveden v příloze k vyhlášce č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. V některých případech nedochází k naplnění dispoziční zásady a vkladové řízení může být zahájeno i bez podaného návrhu na vklad. Jedná se o situace, kdy katastrálnímu úřadu dojde od soudu, notáře jako soudního komisaře nebo soudního exekutora jejich rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem.<sup>80</sup>

Existence formuláře návrhu na vklad, dostupnost pokynů k jeho vyplnění a vyplněné vzory návrhu na vklad pro konkrétní zápisy práv podání ke katastrálnímu úřadu značně ulehčují.<sup>81</sup> Formulář návrhu na vklad je veřejně přístupný na internetových stránkách <http://nv.cuzk.cz>, kde ho lze přes aplikaci *Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí* vyplnit. Tento způsob vyplnění formuláře je jednoznačně nejjednodušší, neboť uživatel má přístup k informacím vedeným v katastru nemovitostí. Další výhodou formuláře návrhu na vklad dostupného skrze výše uvedenou aplikaci je i ta, že si zde uživatel může uložit rozpracovaný návrh, a to pouhým poznamenaním kódu daného návrhu, který aplikace sama vygeneruje, zadáním hesla a emailové adresy.<sup>82</sup> Další možností jak lze formulář vyplnit online je jeho využití v ZFO formátu, tato možnost nedosahuje takových výhod jako vyplnění formuláře skrze výše uvedenou aplikaci, avšak oproti papírové formě, což je poslední možnost, kterou ČÚZK osobám poskytuje, některé výhody vykazuje. Papírová forma formuláře návrhu na vklad je dostupná na všech katastrálních úřadech.<sup>83</sup>

Návrh na vklad vyplněný na příslušném formuláři, na jehož základě se vkladové řízení u příslušného katastrálního úřadu zahajuje, a kterým je katastrální

---

<sup>80</sup> ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. - str. 75

<sup>81</sup> Zápis vkladem. ČÚZK. *Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. 2020 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-pro-zapis-udaju-do-KN/Zapis-vkladem.aspx>

<sup>82</sup> Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. ČÚZK [online]. [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>

<sup>83</sup> ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5. - str. 73

úřad při svém rozhodování vázán, musí obsahovat určité náležitosti, které upravuje ust. § 14 katastrálního zákona. Těmito náležitostmi jsou:

1. označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
2. označení účastníků vkladového řízení, a to u fyzických osob jménem, a příjmením, adresou místa trvalého pobytu nebo u cizozemců adresou bydliště v cizině, rodným číslem, nebo, není-li přiděleno, datem narození, a jsou-li navrhovateli, též číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává; u právnických osob názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno,
3. označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nemovitostí nebo z něj vymazána,
4. podpis navrhovatele.<sup>84</sup>

Viz. bod 1) - Každý návrh na vklad musí obsahovat místně příslušný katastrální úřad a katastrální pracoviště. V některých případech může nastat situace, kdy je k projednání návrhu na vklad místně příslušných více katastrálních pracovišť či katastrálních úřadů. Jestliže je tedy příslušných více katastrálních pracovišť téhož katastrálního území, může být podán jeden společný návrh na vklad ohledně všech nemovitostí, avšak v případě, že je příslušných více katastrálních úřadů, může být společný návrh podán jen tehdy, týká-li se návrh na vklad neoddělitelného právního jednání. V ostatních případech musí být podány dva samostatné návrhy u místně příslušných katastrálních úřadů.<sup>85</sup>

Viz. bod 3) - Označení nemovitostí pro zápis práv do katastru nemovitostí musí být v souladu s pravidly, které jsou uvedeny v ust. § 8 katastrálního zákona. Splnění této podmínky je zjednodušené díky formuláři návrhu na vklad a zcela nejjednodušší je vyplnění formuláře skrze internetovou aplikaci, která po zadání příslušných údajů sama předepsané označení nemovitostí vygeneruje.

Viz. bod 4) - Každý návrh na vklad musí být podepsán, a to alespoň jedním navrhovatelem. Z katastrálního zákona tedy vyplývá, že návrh na vklad nemusí

---

<sup>84</sup> § 14 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>85</sup> Pokyny k vyplnění formuláře návrhu na vklad do katastru nemovitostí. ČÚZK [online]. [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/getattachment/1c53d751-2e83-4091-ac00-f8b00107b45b/Vysvetlivky-k-formulari-navrhu-na-vklad.aspx>

být podepsán všemi účastníky vkladového řízení, jelikož ne každý účastník vkladového řízení je současně i navrhovatelem.

V náležitostech, které musí obsahovat návrh na vklad a žádost dle správního řádu, nalezneme jisté odlišnosti. První z nich je označení účastníků správního řízení. V návrhu na vklad musí být vždy uvedeni všichni účastníci daného vkladového řízení, i když návrh na vklad nepodali, přičemž v žádosti dle správního řádu je možné uvést pouze žadatele, není-li žadateli okruh ostatních účastníků správního řízení znám. Další podstatnou odchylkou vkladového řízení od ostatních správních řízení je skutečnost, že podáním návrhu na vklad dochází k tzv. fixaci stavu, katastrální úřad při svém rozhodování vychází ze stavu, který zde byl k okamžiku podání návrhu na vklad.<sup>86</sup> Dochází zde k lehké modifikaci zásady materiální pravdy, která je zakotvena ve správním řádu.

#### **4.3.3. Přílohy návrhu na vklad**

Vkladové řízení je zahájeno pouze tehdy, obsahuje-li návrh na vklad všechny náležitosti dle katastrálního zákona a zároveň je k němu přiložena listina, na jejímž základě má dojít k zápisu práva do katastru nemovitostí. Pro tuto listinu zvolil katastrální zákon zkratku vkladová listina.<sup>87</sup> Katastrální zákon nám jejich výčet přímo neuvádí, avšak z výčtu práv, které se do katastru nemovitostí zapisují či vymazávají a z jiných právních předpisů, lze dovodit, o jaké vkladové listiny se bude jednat. Nejčastěji to budou smlouvy, ale také dohody, rozhodnutí soudu apod. V některých případech může zákon stanovit, že právo zapisované do katastru nemovitostí vzniká, mění se či zaniká na základě určité právní skutečnosti nezávisle na zápisu do katastru nemovitostí, anebo se promlčuje, avšak již nestanovuje listinu, na jejímž základě se tato změna do katastru nemovitostí zapisuje, ani listinu, která tuto změnu potvrzuje, nebo listinu, na jejímž základě k takové změně dochází, případně pro tuto listinu nestanoví náležitosti potřebné pro zápis do katastru nemovitostí. Tyto situace upravuje ust. § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších

---

<sup>86</sup> SPÁČIL, J. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8. - str. 261

<sup>87</sup> § 15 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

předpisů (dále jen "katastrální vyhláška"), která pro tyto situace stanovuje čtyři typy listin. Jedná se o souhlasné prohlášení, potvrzení o zániku práva, prohlášení o vzniku práva a potvrzení orgánu veřejné moci. Katastrální vyhláška dále uvádí obligatorní náležitosti jednotlivých typů těchto listin.<sup>88</sup> Formuláře pro některé typy vkladových listiny nalezneme ke stažení na internetových stránkách ČÚZK spolu s návodem k jejich vyplnění.<sup>89</sup>

V případech, kdy bude účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem, je potřeba k návrhu na vklad doložit také plnou moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Zmocněnec je pak oprávněn činit úkony ve vkladovém řízení za zmocnitele. Může podat návrh na vklad, přijímat písemnosti a vyrozumění z katastrálního úřadu, učinit zpětvzetí návrhu na vklad apod. (*procesní plná moc*). Plná moc může být zmocněnci udělena také k oprávnění jednat jménem zmocnitele, v takovém případě může zmocněnec uzavřít smlouvu, která bude představovat vkladovou listinu jménem zmocnitele (*hmotněprávní plná moc*).<sup>90</sup> Plná moc, která je přílohou návrhu na vklad, nemusí být úředně ověřena v případech, kdy se vklad provádí na základě veřejné listiny a zmocněnec je osoba, která veřejnou listinu sepsala.<sup>91</sup>

Účastníkem vkladového řízení může být i právnická osoba. V některých případech musejí právnické osoby doložit k návrhu na vklad oproti fyzickým osobám navíc ještě jednu přílohu. Touto přílohou je výpis z obchodního či jiného veřejného rejstříku. Tato povinnost se nevztahuje obecně na každou právnickou osobou, která podává návrh na vklad, nýbrž jen na tu, u které není možné získat výpis z rejstříku, a to bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce. Tento případ se tedy bude vztahovat zejména na právnické osoby se sídlem mimo území ČR, u nichž je nutné doložit výpis z obchodního rejstříku, a to i s úředním překladem do českého jazyka. Taktéž na právnické osoby, které jsou vedeny ve veřejných rejstřících, ke kterým není umožněn dálkový přístup (například rejstříky

---

<sup>88</sup> § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>89</sup> Formuláře pro některé typy vkladových listin. ČÚZK. *Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememericvi-a-KN/Zapis-vkladem/Formulare-pro-nektere-vkladove-listiny.aspx>

<sup>90</sup> ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. *Katastrální zákon: Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7598-152\_3. - str. 151

<sup>91</sup> § 15 odst. 1 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

vedené Ministerstvem kultury dle zákona č. 3/2002 Sb., o církvích a náboženských společnostech, ve znění pozdějších předpisů).

Jako další možnou přílohu návrhu na vklad uvádí katastrální zákon další listiny, jejichž potřeba vyplývá z jiného právního předpisu, přičemž katastrální zákon uvádí demonstrativní výčet možných listin. Jako příklad uvádí souhlas příslušného orgánu veřejné moci s dělením či scelováním pozemků nebo souhlas příslušného orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení.<sup>92</sup>

#### 4.3.4. Správní poplatek

Podání vyplněného návrhu na vklad na příslušném formuláři a s příslušnými přílohami lze učinit třemi způsoby. Podání lze učinit osobně na příslušném katastrálním úřadě (seznam všech katastrálních úřadů a katastrálních pracovišť nalezneme na internetových stránkách ČÚZK<sup>93</sup>), taktéž prostřednictvím provozovatele poštovních služeb či elektronicky.<sup>94</sup>

S podáním se pojí poplatková povinnost, která je stanovena zákonem č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “zákon o správních poplatcích”), který ve své příloze č. 120 stanovuje výši poplatků za podání, které jsou učiněna u katastrálních úřadů. Za každý podaný návrh na vklad se u příslušného katastrálního úřadu platí poplatek ve výši 2.000,- Kč. Podává-li dotyčná osoba více návrhů současně, hradí se poplatek za každý podaný návrh. Za návrhy na vklad na základě listin, které souvisejí s výstavbou veřejně prospěšné stavby pro zneškodňování odpadu, zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, veřejné školství, veřejnou správu a obdobné veřejné účely se taktéž platí poplatek ve výši 2.000,- Kč za jednotlivý návrh, oproti výše uvedeným návrhům na vklad však nesmí katastrální úřad vybrat poplatky v úhrnu převyšující částku 20.000,- Kč. Poplatková povinnost se vztahuje také na osoby, které podávají u katastrálních úřadů úplné

---

<sup>92</sup> § 15 odst. 1 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>93</sup> Seznam katastrálních úřadů a katastrálních pracovišť. ČÚZK. *Katastrální úřady* [online]. [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Seznam-vsech-KU-a-KP.aspx>

<sup>94</sup> Zápis do KN. ČÚZK. *Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám k uložení do sbírky listin nebo přijetí dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci k uložení do sbírky listin, v těchto případech poplatek činí 1.000,- Kč.<sup>95</sup>

Jelikož se správní poplatek vztahuje na podání návrhu na vklad, s vkladovým řízením zahájeným dle ust. § 14 odst. 2 katastrálního zákona nesouvisí poplatková povinnost. Poplatkové povinnosti ale podléhá veřejná listina, která je podaná soukromou osobou, které z ní vznikají práva či povinnosti.

Příloha č. 120 zákona o správních poplatcích dále uvádí, kdo je od poplatkové povinnosti osvobozen, jedná se zejména o orgány státní správy, jejich organizační složky, registrované církve, náboženské společnosti, vklady týkající se převodu majetku státu atd.

#### **4.3.5. Činnost katastrálního úřadu před zahájením přezkumu**

Po zahájení vkladového řízení katastrální úřad vyznačí u dotčené nemovitosti plombu, a to vyznačení písmena „P” před dotčenou nemovitostí v části B listu vlastnictví. List vlastnictví označovaný též zkratkou LV je „*evidenční jednotkou, která se zakládá v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví.*”<sup>96</sup> Plomba se v katastru nemovitostí vyznačuje z důvodu zajištění zásady priority a zásady materiální publicity. Plombou dává katastrální úřad najevo, že práva k nemovitosti jsou dotčena změnou.<sup>97</sup>

O vyznačení plomby u dotčených nemovitostí katastrální úřad informuje ty, jejichž práva zapsaná v katastru nemovitostí mají být v daném vkladovém řízení omezena či mají zaniknout, a takto učiní nejpozději následující den.

V případech, kdy katastrální úřad vklad rozhodnutím povolí, dochází k odstranění plomby po provedení vkladu do katastru nemovitostí. V případech, že byl katastrálním úřadem návrh na vklad zamítnut, dojde k odstranění plomby po

---

<sup>95</sup> Příloha č. 120 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

<sup>96</sup> § 23 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>97</sup> Téže vyhlášky - § 2 odst. 1 písm. e)



marném uplynutí lhůty pro podání žaloby, nebo po doručení pravomocného rozhodnutí soudu, kterým byla žaloba zamítnuta.<sup>98</sup>

### **Zpětvzetí a zúžení návrhu na vklad**

Jak již bylo výše uvedeno, s návrhem na vklad může v průběhu vkladového řízení navrhovatel disponovat. Může učinit jeho zpětvzetí či ho zúžit, a to až do doby, než katastrální úřad vydá své rozhodnutí. Katastrální zákon však u těchto úkonů stanovuje odchylku od správního řádu, neboť navrhovatel tak může učinit pouze se souhlasem všech účastníků vkladového řízení. V ostatních správních řízeních dle správního řádu může žadatel (pokud je žadatelů více, tak musí souhlasit všichni) svou žádost zúžit či učinit její zpětvzetí nezávisle na vůli ostatních účastníků správního řízení.<sup>99</sup>

Vkladové řízení může být tedy zastaveno pouze se souhlasem všech účastníků vkladového řízení, o čemž katastrální úřad vydává usnesení o zastavení řízení.<sup>100</sup> Ústavní soud ve svém nálezu dospěl k závěru, že ve chvíli, kdy účastník řízení učiní zpětvzetí svého podání, tam kde to zákon připouští, nemůže ho poté již dalším úkonem vzít zpět a navrátit tak řízení do původní stavu.<sup>101</sup> Zastavení vkladového řízení však nepředstavuje překážku *res iudicata* (neboli překážku věci pravomocně rozhodnuté) a návrh na vklad týkající se stejných práv k téže nemovitosti může být podán znovu. Po podání nového návrhu na vklad s příslušnými přílohami a následném zaplacení soudního poplatku bude zahájeno nové vkladové řízení, kdy příslušný katastrální úřad bude vázán novým návrhem na vklad a vkladovou listinou.

Připustí-li katastrální úřad zúžení návrhu na vklad, vydá usnesení o zastavení vkladového řízení, a to v rozsahu v jakém došlo k učinění zúžení daného návrhu na vklad. Poté katastrální úřad zkoumá, zdali je návrh na vklad po zúžení způsobilý k projednání věci o daném předmětu v souvislosti s předloženými přílohami, jestliže dospěje k závěru, že ano, vkladové řízení dále pokračuje. V

---

<sup>98</sup> § 26 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>99</sup> BAREŠOVÁ, E., I. BLÁHOVÁ, P. DOUBEK, B. JANEČEK, L. NEDVÍDEK a P. SOUČEK. *Katastrální zákon, Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3. - str. 222

<sup>100</sup> § 66 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>101</sup> náleží ÚS ze dne 11.12.1997, sp.zn. IV. ÚS 295/97

opačném případě musí být podán nový návrh na vklad a původní návrh bude pro neodůvodněnost zamítnut.<sup>102</sup>

#### 4.3.6. Přezkum vkladové listiny

Následně se vkladové řízení dostává do své nejpodstatnější fáze, a tou je přezkum vkladové listiny, neboť na jejím základě má být právo do katastru nemovitostí zapsáno. Na její přezkum jsou tedy kladeny určité požadavky, které jsou katastrální úřady v rámci vkladového řízení povinny přezkoumávat. Tyto požadavky jsou taxativně vymezeny v ust. § 17 katastrálního zákona. Jelikož jsou katastrální úřady v rámci přezkumu tímto ustanovením limitovány, může dojít k situaci, kdy bude proveden vklad do katastru nemovitostí na základě absolutně či relativně neplatného právního jednání. Nejvyšší soud k tomuto ve svém stanovisku uvádí: „*Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno, z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů; platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkoumá.*”<sup>103</sup> Výše uvedené stanovisko se sice vztahuje na původní katastrální zákon, avšak hlediska, na základě kterých katastrální úřady přezkoumávají vkladové listiny jsou dle původní platné právní úpravy a nynější platné právní úpravy obdobná.

Katastrální zákon rozlišuje mezi přezkumem soukromé listiny, veřejné listiny a samostatně také rozhodnutím soudu. Jejich rozdíly spočívají v míře přezkumu, která je katastrálnímu úřadu zákonem umožněna. Soukromou listinu přezkoumává katastrální úřad z více hledisek, zatímco u veřejné listiny je značně limitován a u rozhodnutí soudu pak víceméně zcela.<sup>104</sup>

---

<sup>102</sup> BAREŠOVÁ, E., I. BLÁHOVÁ, P. DOUBEK, B. JANEČEK, L. NEDVÍDEK a P. SOUČEK. *Katastrální zákon, Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3. - str. 223

<sup>103</sup> stanovisko NSS ze dne 28.06.2000, sp.zn. Cpjn 38/98

<sup>104</sup> BAREŠOVÁ, E., I. BLÁHOVÁ, P. DOUBEK, B. JANEČEK, L. NEDVÍDEK a P. SOUČEK. *Katastrální zákon, Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3. - str. 227

Katastrální úřad je při přezkumu vázán listinami předloženými účastníky vkladového řízení, popřípadě soudem nebo soudním exekutorem (jakož i notářem jako soudním komisařem) k vkladovému řízení, dosavadními zápisy v katastru nemovitostí, též údaji ze základních registrů, agendových informačních systémů a dalšími informacemi poskytnutými účastníky vkladového řízení poté, co obdrží informaci o plombě.<sup>105</sup> V návaznosti na fixaci stavu podáním návrhu na vklad, o které jsem již hovořila, i skutečnosti, které katastrální úřad v rámci přezkumu vkladové listiny zkoumá, jsou zkoumány ke dni této fixace.

### **Vady podání**

Podání učiněné navrhovatelem může v některých případech vykazovat jisté vady, katastrální úřad dle správního řádu pomůže navrhovateli tyto vady odstranit či ho vyzve k jejich odstranění s poskytnutím přiměřené lhůty. Katastrální úřad tak však neučiní u každého podání vykazující vady, jelikož je daleko více limitován v možnostech dodatečného zhojení oproti ostatním správním řízením. Některá vadná podání budou mít za následek zamítnutí návrhu na vklad, a to zejména v situaci, kdy ve vkladové listině nejsou označeny nemovitosti dle ust. § 8 katastrálního zákona. S vkladovou listinou totiž nelze dodatečně manipulovat. V případě, že by katastrální úřad povolil dodatečnou změnu vkladové listiny, nemohl by pak rozhodnout v souladu s ust. § 17 odst. 5 katastrálního zákona, tedy dle skutkového a právního stavu k okamžiku podání návrhu na vklad. Dle katastrálního zákona je však katastrální úřad vázán návrhem na vklad, a nikoliv vkladovou listinou, a jelikož dle katastrálního zákona nesplňuje náležitosti, bude nucen návrh na vklad zamítnut. U veřejných listin lze za neodstranitelnou vadu podání uvést chybějící kvalifikované časové razítko.

Za odstranitelné nedostatky podání lze uvést chybějící přílohy (vyjma vkladové listiny), podpisy na vkladové listině či na procesní plné moci, které nejsou úředně ověřeny či nezaplacení správního poplatku atd.<sup>106</sup>

---

<sup>105</sup> § 17 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>106</sup> ŠUSTROVÁ, D. Praktické zkušenosti s novým katastrem nemovitostí. *Bulletin-advokacie* [online]. 2015 [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/prakticke-zkusenosti-s-novym-katastrem-nemovitosti>

V případě, kdy je podán návrh na vklad bez vkladové listiny, katastrální úřad nezahajuje správní řízení ani nevyzývá účastníky k jejímu doplnění, nýbrž vyrozumí navrhovatele o tom, že se k návrhu na vklad nepřihlíží, neboť nesplňuje zákonné náležitosti. Toto vyrozumění o nepřihlédnutí k návrhu na vklad není rozhodnutím ve správním řízení, a tudíž proti němu není přípustný žádný opravný prostředek.<sup>107</sup>

#### 4.3.7. Přerušeni a zastavení vkladového řízení

Vkladové řízení lze v některých případech přerušit či zastavit. Na tyto procesní postupy se podpůrně užije správní řád, katastrální zákon o nich výslovně nehovoří, avšak některou právní úpravu v něm nalezneme. Největší rozdíl mezi přerušeni a zastavením vkladového řízení spočívá v tom, že u přerušeni řízení nedochází ke skončení vkladového řízení, jako je tomu u zastavení vkladového řízení, řízení se pouze přerušuje na nezbytně nutnou dobu.

Správní řád rozlišuje případy, kdy přerušeni řízení je na úvaze správního orgánu (fakultativní přerušeni), a kdy je správní orgán naopak povinen řízení přerušit (obligatorní přerušeni). Tyto důvody, a to pro fakultativní či obligatorní přerušeni řízení nalezneme zejména v ust. § 64 správního řádu.<sup>108</sup>

Nejčastější důvod, kdy dochází k přerušeni vkladového řízení, je nezaplacení soudního poplatku či nedostatky údajů v podaném návrhu na vklad. Jak již bylo výše uvedeno, katastrální zákon se o přerušeni řízení také zmiňuje, a to zejména v ust. § 18 odst. 6 a odst. 7 katastrálního zákona. Jedná se o situaci, kdy katastrální úřad vydá rozhodnutí o zamítnuti návrhu na vklad, ode dne doručeni tohoto zamítavého rozhodnutí běží třiceti denní lhůta k podání žaloby dle části páté osř u příslušného soudu. Po tuto dobu se přerušují všechny další vkladová řízení týkající se týchž nemovitostí, a to do doby uplynuti lhůty pro podání žaloby, anebo do doby pravomocného rozhodnutí soudu týkající se zamítavého rozhodnutí.<sup>109</sup>

---

<sup>107</sup> ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. *Katastrální zákon: Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7598-152-3. - str. 153

<sup>108</sup> SKULOVÁ, S. a kol. *Správní právo procesní*. 3. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 978-80-7380-688-0. - str. 178-182

<sup>109</sup> BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: C.H.Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1. - str. 90

Naopak k zastavení vkladového řízení dochází zejména v situacích, kdy navrhovatel ve lhůtě mu k tomu určené neodstraní podstatné vady svého návrhu na vklad. Na tento důvod pro zastavení vkladového řízení upravený správním řádem, navazuje katastrální zákon, a to v situaci, kdy vkladové řízení není zahájeno návrhem na vklad, nýbrž rozhodnutím či potvrzením soudu, notáře jako soudního komisaře či soudního exekutora. V tomto případě bude důvodem pro zastavení vkladového řízení taktéž nedoplnění ve lhůtě k tomu určené nedostatků vadného rozhodnutí či osvědčení, avšak nikoliv osobou či orgánem, který rozhodnutí či osvědčení vydal, nýbrž účastníkem vkladového řízení.

Katastrální úřad přeruší či zastaví vkladové řízení, a to rozhodnutím ve formě usnesením proti kterému je přípustný opravný prostředek.

#### **4.3.8. Rozhodnutí ve vkladovém řízení**

První fáze vkladového řízení jako správního řízení zpravidla končí vydáním rozhodnutí ve věci, a to buď povolením vkladu, zamítnutím vkladu, anebo částečným povolením vkladu. V některých případech může skončit i nemeritorně, a to vydáním usnesení o zastavení vkladového řízení.

Od zahájení vkladového řízení běží lhůta pro vydání rozhodnutí, která se řídí ust. § 71 správního řádu. Nedochozí-li při vkladovém řízení k připočítávání doby, je nezbytné, aby katastrální úřad vydal rozhodnutí bezodkladně, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne zahájení vkladového řízení. Katastrální zákon nám uvádí další lhůtu, a to pro vydání rozhodnutí o povolení vkladu. Katastrální úřad tedy musí rozhodnout bezodkladně dle správního řádu, avšak vklad nesmí povolit dříve než po uplynutí dvaceti dnů ode dne odeslání informace o plombě dotčeným osobám.<sup>110</sup> Tato lhůta slouží k jisté procesní obraně dotčených osob proti případnému podvodnému jednání a nelze ji v žádném případě zkrátit.

Náležitosti rozhodnutí ve vkladovém řízení se řídí úpravou správního řádu.<sup>111</sup> Dle zásady písemnosti mají rozhodnutí zpravidla písemnou formu s výjimkou rozhodnutí o povolení vkladu, kterým katastrální úřad návrhu na vklad

---

<sup>110</sup> § 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>111</sup> § 68 - 69 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

plně vyhovuje, v tomto případě provede katastrální úřad pouze záznam do spisu, a tímto záznamem nabyde rozhodnutí právní moci.<sup>112</sup> Katastrální zákon v ustanoveních pojednávajících o rozhodnutí katastrálních úřadů zejména uvádí, zdali je proti nim přípustná procesní obrana. Lze jednoznačně říci, že zde dochází k velkému odchýlení od ostatních správních řízení upravených správním řádem, jelikož proti rozhodnutím (vyjma rozhodnutí ve formě usnesení) není přípustná skoro žádná procesní obrana, o čemž blíže pojednávám v podkapitole č. 4.4.

### **Rozhodnutí o povolení či zamítnutí vkladu**

Předpokladem pro vydání rozhodnutí o povolení vkladu je splnění podmínek pro povolení vkladu dle katastrálního zákona a zároveň návrh na vklad nesmí ztratit své právní účinky, což představuje výjimku z pravidla, že rozhodný stav pro vydání rozhodnutí je okamžik podání návrhu na vklad. Jeden z případů, kdy dochází k pozbytí právních účinků návrhu na vklad, nastává při nařízení předběžného opatření soudem, které ukládá účastníkovi řízení nenakládat s dotčenou nemovitostí. V tomto případě nelze povolit návrh na vklad, a to ani tehdy byl-li podán dříve, než byl podán návrh na nařízení předběžného opatření či ještě nebylo ve věci soudem rozhodnuto.<sup>113</sup>

Zajímavý případ nastává ve chvíli, kdy soud vydá usnesení o nařízení předběžného opatření a následně ho zruší, a to z důvodu, že došlo k prokázání skutečnosti, že předběžné opatření nemělo být v první řadě vůbec vydáno, a zároveň dojde k jeho zrušení předtím, než katastrální úřad vydá rozhodnutí o zamítnutí vkladu. V tomto případě dochází dle judikatury k výjimce z ust. § 76 odst. 2 osř, jelikož po zrušení usnesení o nařízení předběžného opatření, návrh na vklad nepozbývá svých právních účinků a katastrální úřad může ve vkladovém řízení pokračovat.<sup>114</sup> V knižní publikaci od JUDr. Jankové, JUDr. Šustrové a JUDr. Vrchy se dočteme, že tento výklad je podle ČÚZK stěží akceptovatelný, neboť návrh na vklad pozbyl svých právních účinků již v době, kdy bylo usnesení

---

<sup>112</sup> BAREŠOVÁ, E., I. BLÁHOVÁ, P. DOUBEK, B. JANEČEK, L. NEDVÍDEK a P. SOUČEK. *Katastrální zákon, Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3. - str. 273

<sup>113</sup> Tamtéž - str. 270-271

<sup>114</sup> JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha I. § 1-78g občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-366-4. - str. 491 - 492

o nařízení předběžného opatření vykonatelné, a tudíž nelze, aby poté znovu v návaznosti na zrušení předběžného opatření své právní účinky opět nabyly.<sup>115</sup> S tímto názorem se dle platné právní úpravy ztotožňují, avšak dle judikatury zde bude docházet k výjimce z ust. § 76f odst. 2 osř ve smyslu § 18 odst. 1 katastrálního zákona (viz. rozsudek NSS ze dne 30.08.2012, sp. zn. 21 Cdo 1708/2011; usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 26.06.2013, sp. zn. 1 Co 172/2013).

Nedospěje-li katastrální úřad po přezkumu vkladové listiny k závěru, že podmínky pro vklad jsou splněny, vydá rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Zde nám vyvstává zajímavá otázka, kterou se zabýval již Ústavní soud, a to zdali je možné podat znovu totožný návrh na vklad, i když ho katastrální úřad již jednou pro rozpor zamítnul. Překážku *res iudicata* nalezneme ve správním řádu v tomto znění: „*Přiznat totéž právo nebo uložit tutéž povinnost lze z téhož důvodu téže osobě pouze jednou.*”<sup>116</sup> Ústavní soud se překážkou *res iudicata* ve správním řízení zabýval ve svém nálezu, přičemž dospěl k závěru, že jí nelze vztahovat na rozhodnutí negativní, kdy účastníkovi řízení žádné právo či povinnost uložena nebyla, nýbrž pouze na rozhodnutí pozitivní.<sup>117</sup> Na vydání nového rozhodnutí ve věci, která byla pravomocně zamítnuta odkazuje i ust. § 101 písm. b) správního řádu. Nejvyšší soud ve svém rozsudku konstatoval, že překážku *res iudicata* představuje i skutečnost, že proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu nebyla v minulosti podaná žaloba dle části páté osř.<sup>118</sup> K tomuto Ústavní soud uvedl, že tento „*výklad je v rozporu s kogentními ustanoveními podústavního práva (správního řádu) a nepřípustným způsobem omezuje ústavně zaručené právo na soudní a jinou právní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny.*”<sup>119</sup> Dle platné právní úpravy a judikatury lze dovodit, že překážku *res iudicata* nelze vztahovat na zamítavé rozhodnutí katastrálního úřadu.

---

<sup>115</sup> JANKŮ, P., D. ŠUSTROVÁ a P. VRCHA. *Nový katastrální zákon - poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2. - str. 213

<sup>116</sup> § 48 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>117</sup> náleží ÚS ze dne 22.01.2019, sp.zn. II. ÚS 752/18

<sup>118</sup> rozsudek NS ze dne 17.09.2015, sp.zn. 21 Cdo 3207/2014

<sup>119</sup> náleží ÚS ze dne 22.01.2019, sp.zn. II. ÚS 752/18

### **Rozhodnutí o částečném povolení vkladu**

Specifickým případem rozhodnutí ve vkladovém řízení je rozhodnutí o částečném povolení vkladu. Katastrální úřad může dospět k závěru, že dle podaného návrhu na vklad a vkladové listiny může povolit jen část práv k zápisu do katastru nemovitostí. Ještě předtím, než však katastrální úřad vydá rozhodnutí o částečném povolení vkladu, musí přezkumem zjistit, zda oddělením a následným zápisem části navrhovaných práv do katastru nemovitostí, nedojde k neplatnosti právního jednání jako celku (celé vkladové listiny), tedy zda může vklad částečně povolit. Tzn. musí být splněna podmínka oddělitelnosti právního jednání, v opačném případě je katastrální úřad povinen návrh na vklad zamítnout, jelikož nejsou splněny podmínky pro jeho povolení (viz. § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona).

V případě, kdy katastrální úřad vydá rozhodnutí o částečném povolení vkladu, daným rozhodnutím návrh na vklad současně částečně povolí a částečně zamítne či zastaví. Písemné rozhodnutí o částečném povolení vkladu tedy obsahuje současně i rozhodnutí o částečném zamítnutí vkladu, a to v případě zamítnutí části návrhu na vklad.<sup>120</sup> Jestliže účastník řízení učiní zpětvzetí části svého návrhu na vklad, v písemném rozhodnutí katastrálního úřadu o částečném povolení vkladu bude současně i usnesení o částečném zastavení řízení.<sup>121</sup>

#### **4.3.9. Zápis do katastrálního operátu**

Po první fázi vkladového řízení (tedy správního řízení), které končí vydáním rozhodnutí o povolení vkladu, musí následně katastrální úřad vklad do katastru nemovitostí, konkrétně do katastrálního operátu, provést, aby mohly nastat jeho právní účinky. Samotné rozhodnutí o povolení vkladu totiž nelze doslova považovat za rozhodnutí dle správního řádu, jehož definici nám správní řád vymezuje takto: „*Rozhodnutím správní orgán v určité věci zakládá, mění nebo ruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby nebo v určité věci prohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá, nebo v zákonem*

---

<sup>120</sup> čl. 21 odst. 2 jednací řád katastrálního úřadu ze dne 27.6.2014, č. j. ČÚZK-10162/2014-22

<sup>121</sup> Téhož jednacího řádu - čl. 21 odst. 3



*stanovených případech rozhoduje o procesních otázkách.*"<sup>122</sup> Samotné rozhodnutí o povolení vkladu tyto právní účinky nemá. V návaznosti na ust. § 12 katastrálního zákona může být vklad proveden jen po skončení správního řízení, a to na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu. Poté je tedy katastrální úřad povinen daný vklad provést. Katastrální zákon ani jiný právní předpis nám nestanovuje lhůtu, v jaké musí katastrální úřad vklad provést. V komentáři ke katastrálnímu zákonu se dočteme jen o pěti pracovních dnech, ve kterých je katastrální úřad povinen vyrozumět účastníky vkladového řízení o provedeném vkladu. Původní katastrální zákon vyznačoval doložku právní moci na příslušné vkladové listině, a tu poté účastníkům vkladového řízení doručoval, katastrální zákon od této úpravy ustoupil a nyní se o provedeném vkladu zasílá účastníkům vkladového řízení pouze vyrozumění. V případě, že je účastník vkladového řízení v řízení před katastrálním úřadem zastoupen zástupcem, vyrozumění se nad rámec povinnosti dle správního řádu doručuje zástupci a zároveň i účastníkovi vkladového řízení.<sup>123</sup>

#### **4.4. Opravné prostředky**

Vkladové řízení se od ostatních správních řízení upravených správním řádem ve vztahu k opravným prostředkům značně odlišuje. Obecně se opravné prostředky rozdělují na dvě skupiny, a to na opravné prostředky řádné a mimořádné, přičemž široká škála těchto opravných prostředků se na rozhodnutí katastrálních úřadů nepoužije. Opravné prostředky jsou přezkoumávány v řízení prováděných správními orgány. Nad rámec tohoto přezkumu existuje ještě soudní přezkum v rámci správního soudnictví, v některých případech soudní přezkum v rámci civilního řízení, a taktéž v rámci řízení o ústavní stížnosti před Ústavním soudem.<sup>124</sup> Dále v této podkapitole budu pojednávat i o soudním přezkumu v rámci správního soudnictví a civilního řízení. S ohledem na vyloučení velké části opravných prostředků katastrálním zákonem a zakotvením žaloby dle části páté

---

<sup>122</sup> § 67 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>123</sup> BAREŠOVÁ, E., I. BLÁHOVÁ, P. DOUBEK, B. JANEČEK, L. NEDVÍDEK a P. SOUČEK. *Katastrální zákon, Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3. - str. 274

<sup>124</sup> KOPECKÝ, M. *Správní právo. Obecná část*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-820-7. - str. 388

osř proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu, jsou tyto přezkumy a detailnější pohledy na ně důležité.

Ve vkladovém řízení připadají v úvahu tyto typy rozhodnutí katastrálního úřadu, vůči kterým by se účastník vkladového řízení mohl bránit:

- usnesení o přerušení vkladového řízení,
- usnesení o zastavení vkladového řízení,
- rozhodnutí o povolení vkladu a
- rozhodnutí o zamítnutí vkladu.

#### 4.4.1. Řízení prováděná správními orgány

Zaměřím-li se nejdříve na opravné prostředky v rámci řízení prováděných správními orgány (řádné a mimořádné opravné prostředky), lze říci, že procesní obrana proti rozhodnutím katastrálních úřadů je téměř nulová. Zásada dvouinstančnosti řízení, která ovládá správní řízení, se zde použije pouze na usnesení o přerušení či zastavení vkladového řízení, jelikož tyto typy rozhodnutí se řídí úpravou správního řádu a je proti nim přípustný řádný opravný prostředek v podobě odvolání dle ust. § 81 správního řádu. Odvolání musí být podáno účastníkem vkladového řízení do 15 ode dne oznámení rozhodnutí.<sup>125</sup> Odvolání má devolutivní účinek a rozhoduje o něm příslušný zeměměřický a katastrální inspektorát.<sup>126</sup>

Z pohledu mimořádných opravných prostředků přichází v úvahu pouze institut navrácení v předešlý stav, který dle pana profesora Kopeckého lze řadit mezi mimořádné opravné prostředky.<sup>127</sup> Proti rozhodnutí o povolení či zamítnutí vkladu žádný řádný ani mimořádný opravný prostředek (s výjimkou navrácení v předešlý stav) katastrální zákon nepřipouští, což z pohledu účastníků vkladového řízení hodnotím značně záporně.<sup>128</sup>

---

<sup>125</sup> § 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>126</sup> § 4 písm. d) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

<sup>127</sup> KOPECKÝ, M. *Správní právo. Obecná část*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-820-7. - str. 402

<sup>128</sup> § 18 odst. 4 a odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Nad rámec opravných prostředků existují ve správním řízení ještě dozorčí prostředky. Z pohledu vkladového řízení lze říci, že dozorčím prostředkem, který lze uplatnit proti usnesení o zastavení řízení je přezkumné řízení. Přezkumné řízení však může být zahájeno pouze *ex officio*, účastník vkladového řízení je pouze oprávněn podat podnět ke správnímu orgánů, na jeho zahájení však nemá právní nárok.

#### **4.4.2. Soudní přezkum v rámci správního soudnictví**

Od 01.01.2013 se soudní kontrola veřejné správy dělí na kontrolu prováděnou v rámci správního soudnictví a kontrolu, kterou provádějí civilní soudy v soukromoprávních věcech, které byly rozhodnuty veřejnou správou v mezích jejich působnosti.

Právní úpravu správního soudnictví nalezneme v zákoně č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “soudní řád správní”). Významná je zejména žaloba dle ust. § 65 soudního řádu správního, dle které se lze domáhat ochrany téměř proti všem rozhodnutím správních orgánů. Musí však dojít k vyčerpání veškerých řádných opravných prostředků, které zákon připouští, aby procesní obrana dle soudního řádu správního byla přípustná. Z výše uvedeného rozdělení soudní kontroly veřejné správy a z ust. § 68 písm. b) soudního řádu správního však plyne, že tato žaloba nebude v rámci meritorního rozhodnutí ve vkladovém řízení přípustná. Působnost soudního řádu správního ve vztahu k meritorním rozhodnutím ve vkladovém řízení vylučuje již ust. § 2 soudního řádu správního, neboť meritorní rozhodnutí ve vkladovém řízení se vždy vztahují k soukromým subjektivním právům, a nikoliv k veřejným. Přezkumu ve správním soudnictví tak podléhají pouze procesní rozhodnutí katastrálních úřadů, které nemohou být z přezkumu správních soudů vyloučena.<sup>129</sup>

Je nutné zmínit, že vyloučení meritorního rozhodnutí z přezkumu ve správním soudnictví přinesl již zákon o zápisech práv k nemovitostem, došlo k němu tedy dvacet let předtím, než byla rozdělena soudní kontrola veřejné správy.

---

<sup>129</sup> usnesení zvláštního senátu ve věcech kompetenčních sporů ze dne 20.09.2007, sp.zn. Konf 22/2006-8

#### 4.4.3. Soudní přezkum v rámci civilního řízení

Jedinou možnou procesní obranu proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu katastrálním úřadem, kterou katastrální zákon připouští je tedy *žaloba dle části páté osř - řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem*.<sup>130</sup> Katastrální zákon vylučuje jakoukoliv jinou procesní obranu, a proti rozhodnutí o povolení vkladu katastrální zákon nepřipouští žádnou, a to ani žalobou dle části páté osř.<sup>131</sup> Jisté specifikum této žaloby představuje skutečnost, že řízení o ní probíhá v rámci civilního, nikoliv správního soudnictví. Katastrální zákon zároveň stanovuje jinou lhůtu k podání žaloby, než kterou uvádí osř. Žalobu je nutno podat ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí vkladu.

Když porovnáme žalobu dle části páté osř a žalobu proti rozhodnutí správního orgánu, která představuje nejčastější typ žaloby v rámci přezkumu ve správním soudnictví, nalezneme zde jisté odlišnosti. První z nich je vymezení účastníků soudního řízení, kdy v rámci civilního řízení v postavení účastníka soudního řízení nevystupuje katastrální úřad, který napadané rozhodnutí vydal, tak jako tomu je u soudního řízení v rámci přezkumu ve správním soudnictví. Účastníci soudního řízení jsou vymezeni v ust. § 250a odst. 1 osř, přičemž sám soud *ex officio* je povinen zajistit, aby se soudního řízení tyto účastníci účastnili, a to i tehdy nebylo-li s nimi ve vkladovém řízení jednáno, ačkoliv mělo.<sup>132</sup>

K projednání žaloby je příslušný krajský soud, v jehož obvodu se nachází nemovitost, které se rozhodnutí o zamítnutí vkladu týká.<sup>133</sup> Podání žaloby k soudu má význam i pro další vkladová řízení, která se týkají téže nemovitosti. Tyto vkladová řízení jsou přerušena, a to až do doby, než je katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu v této věci.<sup>134</sup> V rámci civilního řízení dle části páté osř je přezkumná činnost soudů omezena na tentýž rozsah, který je

---

<sup>130</sup> § 18 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>131</sup> Téhož zákona - § 18 odst. 4

<sup>132</sup> JIRSA, J., K. HAVLÍČEK, T. MOTTL, B. PETR a P. VOJTEK. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha IV. §201-251 občanského soudního řádu*. 3.vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-375-6. - str. 250

<sup>133</sup> § 249 ve spojení § 250 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>134</sup> § 6 - 7 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

oprávněn činit katastrální úřad v rámci vkladového řízení.<sup>135</sup> Soud však není vázán skutkovými zjištěními katastrálního úřadu a civilní řízení probíhá od začátku znovu a účastníci soudního řízení mohou navrhnout i nové důkazy. Soud může žalobu usnesením odmítnout<sup>136</sup>, usnesením řízení zastavit<sup>137</sup>, rozsudkem žalobu zamítnout<sup>138</sup> či rozsudkem rozhodnout ve věci samé.<sup>139</sup> Dospěje-li soud po provedeném soudním řízení k závěru, že katastrální úřad měl rozhodnout jinak, rozhodne rozsudkem ve věci samé. Oproti rozhodování soudů ve správním soudnictví, kde dochází ke zrušení napadeného rozhodnutí v případě důvodnosti žaloby, zde soud rozhodnutí katastrálního úřadu neruší, ale pouze ho nahrazuje vlastním, a to v rozsahu v jakém je rozsudkem soudu dotčeno.<sup>140</sup>

Právní úprava žaloby dle části páté osř mi přijde dostatečná, nýbrž i přes tuto možnost procesní obrany by dle mého názoru bylo jistě účelnější, aby katastrální zákon připouštěl vůči zamítavému rozhodnutí proti povolení vkladu opravný prostředek v podobě odvolání. První výhoda by dle mého názoru spočívala v urychlení procesu přezkumu rozhodnutí o zamítnutí vkladu, jelikož soudní řízení trvají značně déle než správní řízení ohledně opravného prostředku u nadřízeného správního orgánu. Také bych shledávala výhodu odvolání v těch situacích, kdy katastrální úřad z důvodu drobného nesouladu návrh na vklad rozhodnutím zamítne. Tento drobný nesoulad by mohl být v následném opravném řízení odstraněn a nemusela by být ihned podávána žaloba dle části páté osř.

Jako poslední bych se chtěla lehce zmínit o rozhodnutí o povolení vkladu proti kterému, jak již bylo uvedeno výše, není přípustná žádná procesní obrana. Platná právní úprava však připouští procesní obranu proti již provedenému vkladu, kdy se dotčené osoby mohou u soudu domáhat určení svého práva či právního poměru, a to žalobou na určení vlastnického práva dle ust. § 80 osř, přičemž se na jejich žádost do katastru nemovitostí zapíše poznámka spornosti (viz. podkapitola 3.3.). Soud u dané žaloby zkoumá věcnou legitimaci žalobce, a

---

<sup>135</sup> SPÁČIL, J. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8. - str. 262

<sup>136</sup> § 250g, § 250k zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>137</sup> Téhož zákona - § 250h, § 250k

<sup>138</sup> Téhož zákona - § 250i, § 250k

<sup>139</sup> Téhož zákona - § 250j

<sup>140</sup> JIRSA, J., K. HAVLÍČEK, T. MOTTL, B. PETR a P. VOJTEK. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha IV. §201-251 občanského soudního řádu*. 3.vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-375-6. - str. 271

taktéž musí žalobce prokázat naléhavý právní zájem, kdy bez jeho existence soud žalobu zamítne.<sup>141</sup>

---

<sup>141</sup> SZWARC, J. Naléhavý právní zájem na určovací žalobě (dle § 80 o.s.ř.) obecně a naléhavý právní zájem třetí osoby na určení. *Epravo.cz* [online]. 2021 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: [https://www.epravo.cz/top/clanky/nalehavy-pravni-zajem-na-urcovaci-zalobe-dle-80-osr-obecne-a-nalehavy-pravni-zajem-treti-osoby-na-urceni-113211.html#\\_ftn8](https://www.epravo.cz/top/clanky/nalehavy-pravni-zajem-na-urcovaci-zalobe-dle-80-osr-obecne-a-nalehavy-pravni-zajem-treti-osoby-na-urceni-113211.html#_ftn8)

## **5. Problematika vkladového řízení s odkazem na judikaturu ČR**

O různé problematice vkladového řízení s odkazem na judikaturu ČR již v této práci lehce v různých částech pojednávám. V této kapitole se jí dále věnuji, zejména se zaměřuji na judikaturu spojenou s problematikou absence procesní obrany proti rozhodnutí o povolení vkladu.

### **5.1. Absence procesní obrany proti rozhodnutí o povolení vkladu**

Rozhodnutí o povolení vkladu představuje jakousi výjimku z pohledu možností procesní obrany oproti ostatním správním rozhodnutím dle správního řádu. Jak uvádí ust. § 18 odst. 4 katastrálního zákona, proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba dle části páté osř. Absence jakékoliv procesní obrany proti rozhodnutí o povolení vkladu mi přijde lehce nešťastná, neboť může dojít k situaci, kdy nezákonné rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu nemůže být zrušeno, neboť právě z důvodu absence opravného prostředku, tak není možné učinit. Jedinou možnou procesní obranu představuje žaloba na určení vlastnického práva dle ust. § 80 osř, a to však až proti provedenému vkladu do katastru nemovitostí, v rámci tohoto civilního řízení je však soud ve svém přezkumu značně omezen. Je logické, že ve většina případech by zřejmě účastníci vkladového řízení opravný prostředek podávat nechtěli, neboť oni sami návrh na provedení vkladu učinili a lze tedy očekávat, že předpokládají jeho úspěšné provedení.

Nicméně při čtení judikatury týkající se vkladového řízení jsem narazila na zajímavý rozsudek Nejvyššího soudu, kdy byla rozhodnutím o povolení vkladu, které bylo nezákonné, dotčena osoba, která nebyla účastníkem vkladového řízení. V tomto případě by tedy ani existence opravného prostředku proti rozhodnutí o povolení vkladu situaci nevyřešila, neboť by ho dotčená osoba nebyla oprávněná podat. Meritem věci ve výše zmíněném rozsudku Nejvyššího soudu byl nárok na náhradu škody v důsledku nezákonného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu, neboť katastrální úřad povolil návrh na vklad, i přes skutečnost, že měl

plně k dispozici vykonatelné předběžné opatření, na jehož základě měl návrh na vklad dle ust. § 18 odst. 1 katastrálního zákona zamítnout. Katastrální úřad tedy rozsudkem o povolení vkladu vydal nezákonné rozhodnutí, jímž byla dotčena ve svých právech třetí osoba (dále v postavení žalobkyně), která se domáhala zaplacení dlužné částky po žalovaném, a proto podala návrh na vydání platebního rozkazu vůči žalovanému, kdy posléze navrhla vydání předběžného opatření k předmětným nemovitostem. Usnesením soudu bylo nařízeno předběžné opatření, které bylo řádně a včas před rozhodnutím o povolení vkladu katastrálnímu úřadu doručeno, který i přesto rozhodl o povolení vkladu, čímž došlo k převodu nemovitostí žalovaného na třetí osoby. Zde nastává problém, jelikož žalobkyni byla rozhodnutím o povolení vkladu a následným vkladem způsobena škoda, i když k jeho provedení ze zákona dojít nemělo, právní úprava jí však žádnou procesní obranu nespokytuje. Žalobkyně se tedy domáhala žalobou na určení vlastnického práva určení, že vlastníkem dotčených nemovitostí je právě žalovaný, a nikoliv třetí osoby, když z důvodu nařízeného předběžného opatření k převodu dojít nemělo. Tato žaloba však byla soudem zamítnuta s odůvodněním, že rozhodnutí katastrálního úřadu je sice nezákonné, avšak nikoliv nicotné a s odkazem na ust. § 135 odst. 2 osř z něj musí vycházet.<sup>142</sup> S tímto stanoviskem souvisí i zásada presumpce správnosti aktů, dle které se na správní akty (rozhodnutí o povolení vkladu) hledí jako na bezvadné, dokud není opakem prokázán opak. Soudu však nepřísluší přezkoumávat mimo správní soudnictví věcnou správnost rozhodnutí katastrálního úřadu, čili mohou zkoumat pouze to, zda se nejedná o nicotný akt.<sup>143</sup> Judikatura se shoduje v tom názoru, že rozhodnutí o povolení vkladu není soud oprávněn v řízení o určení vlastnického práva přezkoumávat z hlediska věcné správnosti, nýbrž pouze z občanskoprávního hlediska platnosti věcné smlouvy. Jestliže katastrální úřad vydal rozhodnutí o povolení vkladu, musí vycházet ze skutečnosti, že v okamžiku rozhodnutí katastrálního úřadu byly splněny všechny zákonné podmínky pro povolení vkladu.<sup>144</sup> Soud tedy nemůže přezkoumávat, zda katastrální úřad splnil podmínky dle katastrálního zákona pro povolení vkladu, bez zákonného zmocnění ani

---

<sup>142</sup> rozsudek NS ze dne 26.05.2021, sp.zn. 30 Cdo 3623/2020

<sup>143</sup> usnesení NS ze dne 27.05.2004, sp.zn. 20 Cdo 1280/2003

<sup>144</sup> usnesení NS ze dne 23.06.2015, sp.zn. 22 Cdo 4210/2014



nemůže katastrálnímu úřadu ukládat, jakým způsobem má postupovat či jednat, jelikož by tím překračoval svoji pravomoc.<sup>145</sup> Zde nastává mezera v platné právní úpravě, kdy nelze přezkoumat věcnou správnost rozhodnutí o povolení vkladu. Právní úprava ust. § 18 odst. 4 katastrálního zákona mi proto přijde značně nedostačující, jestliže jediný možný prostředek obrany proti již provedenému vkladu představuje žaloba na určení vlastnického práva dle ust. § 80 osř.

Vyvstává zde však otázka, jaká procesní obrana by byla na místě, aby se proti nezákonnému rozhodnutí mohla žalobkyně ve výše uvedeném případě bránit. Dle mého názoru by řešení mohlo představovat zachování postavení účastníka řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu pro vkladové řízení, neboť dle tohoto ustanovení je účastníkem správního řízení i ten, jehož práva či povinnosti mohou být rozhodnutím přímo dotčeny. V tom případě by žalobkyni příslušelo postavení účastníka vkladového řízení a s existencí opravného prostředku v podobě odvolání proti rozhodnutí o povolení vkladu by se mohla proti nezákonnému rozhodnutí procesně bránit. Na druhou stranu meritem věci v daném rozsudku Nejvyššího soudu byl nárok na náhradu škody způsobený nesprávným úředním postupem dle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů (dále jen “zákon o odpovědnosti za škodu”), přičemž žalobkyně sama uvedla, že výše uvedené nezákonné rozhodnutí nelze podřadit pod nezákonné rozhodnutí dle ust. § 7 - 8 zákona o odpovědnosti za škodu, ale sama zastává názor, že by jí nárok na náhradu škody měl být přiznán, neboť jí platná právní úprava žádný jiný procesní prostředek k ochraně neposkytuje a škoda jí rozhodnutím katastrálního úřadu skutečně způsobena byla.

Obecně lze nárok na náhradu škody po katastrálním úřadu v rámci rozhodnutí o povolení vkladu požadovat pouze za nesprávný úřední postup dle ust. § 13 zákona o odpovědnosti za škodu, nikoliv za nezákonné rozhodnutí dle ust. § 7 zákona o odpovědnosti za škodu. Neboť, aby mohl být nárok na náhradu škody dle ust. § 7 zákona o odpovědnosti za škodu uplatněn, musí být nezákonné

---

<sup>145</sup> usnesení NS ze dne 26.03.2001, sp.zn. 22 Cdo 2688/99

rozhodnutí pro nezákonnost zrušeno či změněno. Je zřejmé, že u rozhodnutí o povolení vkladu tuto možnost platná právní úprava nepřipouští a judikatura zastává názor, že nelze pro nemožnost podání opravného prostředku proti rozhodnutí automaticky dojít k závěru, že by tuto absenci mělo nahradit posouzení jeho nezákonnosti v odškodňovacím řízení.<sup>146</sup> Ve výše uvedeném případě Nejvyšší soud dospěl k závěru, že „*pochybení úřadu, který zákonnému pokynu nevyhověl, je třeba hodnotit jako nesprávný úřední postup, byť k pochybení došlo formálně v řízení a byť se projevilo v rozhodnutí.*”<sup>147</sup> Nejvyšší soud tedy zaručil žalobkyni právo požadovat náhradu škody způsobenou nesprávným úředním postupem dle ust. § 13 zákona o odpovědnosti za škodu.

Dle mého názoru by mělo vždy dojít k posouzení dané situace i ve vztahu k nezákonnému rozhodnutí dle zákona o odpovědnosti za škodu, jestli zde nárok na náhradu škody dotyčné osobě náleží či nikoliv, bez ohledu na skutečnost, že proti rozhodnutí není možné podat opravný prostředek, neboť absence opravného prostředku proti rozhodnutí správního orgánů nemůže jít na úkor poškozené osoby.

---

<sup>146</sup> rozsudek NS ze dne 04.12.2014, sp.zn. 30 Cdo 4286/2013

<sup>147</sup> rozsudek NS ze dne 26.05.2021, sp.zn. 30 Cdo 3623/2020

## 6. Zahraniční srovnání

Pro zahraniční srovnání jsem si vybrala Anglii a Wales, neboť evidence pozemkového práva v Anglii a Walesu se značně podobá evidenci v ČR. Je zřejmé, že materií by se evidence pozemkového práva v Anglii a Walesu mohla věnovat celá diplomová práce, proto se pokusím pouze o stručné vymezení základních pojmů a od naší právní úpravy odlišných postupů. Na závěr provedu komparaci těchto dvou systémů zejména ve vztahu k nároku na náhradu škody.

### 6.1. Katastr nemovitostí v Anglii a Walesu a proces registrace

V Anglii a Walesu obdobně jako u nás existuje katastr nemovitostí, který nese název *Her Majesty's Land Registry* (dále jen "katastr nemovitostí HM"). K jeho založení došlo přijetím *Land Registration Act* roku 1862. Historie vývoje zákonů vztahující se k právní úpravě katastru nemovitostí HM je poměrně obsáhlá, a proto se dále zaměřím pouze na *Land Registration Act*, který byl přijat v roce 2002 a nabyl účinnosti dne 13.10.2003. Právní úpravu katastru nemovitostí HM nalezneme v části desáté *Land Registration Act* z roku 2002.

Oficiální internetové stránky vlády Spojeného království<sup>148</sup> uvádí, že do katastru nemovitostí HM se registruje vlastnictví pozemků a nemovitostí nacházejících se na území Anglie a Walesu.<sup>149</sup> Z toho vyplývá, že právní úprava v Anglii a Walesu používá pojem registrace tam, kde v naší právní úpravě používáme pojem zápis či vklad. V ČR je v katastru nemovitostí evidována veškerá půda nacházející se na našem území. Naopak na území Anglie a Walesu tomu tak do dnešního dne není, a to vlivem historického vývoje, kdy dříve nabytí vlastnického práva k nemovitosti nepodléhalo povinné registraci.<sup>150</sup> K polovině

---

<sup>148</sup> Spojené království Velké Británie a Severního Irska (zahrnující Anglii, Wales, Skotsko a Severní Irsko) - v textu je pracováno jen s Anglií a Walesem

<sup>149</sup> About us. *GOV.UK* [online]. [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/organisations/land-registry/about#who-we-are>

<sup>150</sup> NAVRÁTILOVÁ, V. *Význam zápisů v katastru nemovitostí pro zajištění ochrany vlastnického práva (analýza české a anglické právní úpravy)* [online]. Ostrava, 2012 [cit. 2022-03-13]. Dostupné z: [https://is.muni.cz/th/xmhzs/Rigorozni\\_prace.pdf](https://is.muni.cz/th/xmhzs/Rigorozni_prace.pdf). Rigorózní práce. Právnická fakulta Masarykovy univerzity. - str. 39

roku 2021 bylo zaregistrováno 87% půdy nacházející se na území Anglie a Walesu, přičemž toto procento stále roste.<sup>151</sup>

Je důležité zmínit, že anglická právní úprava pojímá vlastnické právo k nemovitosti značně odlišně od naší právní úpravy, vlastnickým právem se zde myslí právní (vlastnický) nárok k nemovitosti, neboť veškerá půda historicky patří Koruně. Když tedy hovoříme o registraci vlastnického práva do katastru nemovitostí HM musíme rozlišovat dva typy těchto právních nároků, a to *tzv. freehold estate* (právní nárok k nemovitosti, který není časově omezen) a *tzv. leasehold estate* (právní nárok k nemovitosti ve smyslu časově omezeného nájmu). V katastru nemovitostí HM také narazíme na *tzv. commonhold*, což je obdoba společenství vlastníků jednotek v naší právní úpravě.

Tak jako i v naší právní úpravě je v některých případech na volbě dotčených osob, zda své vlastnické právo do katastru nemovitostí HM nechají zaregistrovat. Například u nájmu v ČR je na volbě dotčených osob, zda bude v katastru nemovitostí zapsán či nikoliv. V Anglii a Walesu u vlastnického práva *leasehold estate*, který je na základě smlouvy uzavřen na dobu sedmi let či kratší, nemusí být žádost o registraci taktéž podána, pouze v případě sjednání delší doby než sedmi let, podléhá i toto právo registrační povinnosti.<sup>152</sup> Registrační povinnosti podléhají taktéž pozemky a nemovitosti, jestliže je dotyčná osoba koupila, získala darem, zdědila, směnila za jiný pozemek/ nemovitost či zatížila hypotékou. Žádost o registraci sice nemusí být podána, ale nedojde-li k zaregistrování předmětné smlouvy či jiného právního titulu ve stanovené lhůtě, stane se daný titul neplatný.<sup>153</sup>

Obdobně jako u nás se žádost o registraci podává na předem vyplněném formuláři, přičemž pro registraci do katastru nemovitostí HM není stanoven pouze jeden formulář, ale je jich ihned několik. K prvozápisu slouží *tzv. first registration: application (FRI)*.<sup>154</sup> Za podání žádosti o registraci se platí poplatek, na jehož výši má vliv hodnota nemovitosti, ke které má být právní nárok zapsán a

---

<sup>151</sup> HAYES, S. Corporate report. Performance report. *GOV.UK* [online]. 2021 [cit. 2022-02-28]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/publications/hm-land-registry-annual-report-and-accounts-2020-to-2021/performance-report>

<sup>152</sup> § 4 Land Registration Act 2002

<sup>153</sup> Téhož zákona - § 7

<sup>154</sup> HM Land Registry forms. *GOV.UK* [online]. 2021 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/collections/hm-land-registry-forms>

typ formuláře, který je k podání využit. Výše poplatků za podání je tedy daleko vyšší než u nás, přičemž s účinností od 31.01.2022 došlo k jejímu navýšení.<sup>155</sup>

Vyplněná žádost o registraci s příslušnými přílohami se podává u příslušného katastrálního úřadu.<sup>156</sup> *Land Registration Act* z roku 2002 stanovuje lhůtu dvou měsíců, ve které musí být žádost o registraci podaná. Tato lhůta počíná dnem, kdy došlo k předmětné události (např. uzavření smlouvy). Lhůta může být prodloužena, avšak pouze na žádost dotčené osoby a po souhlasu příslušného katastrálního úřadu.<sup>157</sup>

Za velmi užitečné považují tzv. *practice guides*, které poskytuje katastr nemovitostí HM na svých internetových stránkách a slouží k usnadnění procesu vyplňování a podávání žádostí o registraci. Například tzv. *practice guide 49 (PG49)* poskytuje informace o tom, jak se vyhnout situaci, kdy katastrální úřad, žádost o registraci vrátí či zamítne pro její vady.<sup>158</sup> Tento návod je v souladu s *Land Registration Rules* z roku 2003, který doplňuje právní úpravu týkající se katastru nemovitostí HM a registračního procesu.

V návaznosti na rozdělení právních nároků (viz. výše), rozlišuje katastr nemovitostí HM tři stupně registrovaných titulů u *freehold estate* a čtyři stupně u *leasehold estate*. Toto rozdělení mi přijde zajímavé zejména u vlastnického práva v podobě *freehold estate*, *Land Registration Act* z roku 2002 uvádí tyto stupně titulů:

- absolutní titul,
- posesorní titul a
- kvalifikovaný titul.

Již ze svého názvu vyplývá, že absolutní titul bude plnit nejlhodnotnější stupeň zaregistrovaného titulu, také je katastrálními úřady nejčastěji užíván. Posesorní titul hraje roli zejména v případě, kdy vlastník nedisponuje potřebnými dokumenty, zejména nabývacím titulem, který jeho vlastnické právo prokazuje.

---

<sup>155</sup> Fees review 2021 to 2022. *GOV.UK* [online]. 2021 [cit. 2022-03-13]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/publications/increase-to-hm-land-registry-fees/fees-review-2021-to-2022>

<sup>156</sup> Guidance. HM Land Registry address for applications. *GOV.UK* [online]. 2015 [cit. 2022-02-28]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/guidance/hm-land-registry-address-for-applications>

<sup>157</sup> § 6 Land Registration Act 2002

<sup>158</sup> Land registration. Practice guides: detailed information. *GOV.UK* [online]. [cit. 2022-02-28]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/topic/land-registration/practice-guides>

Kvalifikovaný titul nalezneme v katastru nemovitostí HM nejméně, a to zejména proto, že je vlastníkovu registrací přiznán tehdy, když nabývací titul obsahuje určitou vadu.<sup>159</sup> Registrací získaný stupeň titulu má vliv i na případné budoucí nakládání s nemovitostí, jelikož v případě prodání nemovitosti je pro budoucí vlastníky příznivější, když získají absolutní titul a nikoliv posesorní, neboť u něj nemají jistotu, že se neobjeví třetí osoba, která bude disponovat nabývacím titulem, který by jejich vlastnické právo mohl ohrozit. Stupeň zaregistrovaného titulu však nemusí být definitivní, katastrální úřad ho může změnit, a to na žádost dotčené osoby, která musí prokázat, že vadu či jiný nesoulad odstranila. Poté existuje i další možnost postoupení posesorního titulu na absolutní, a to i tehdy, když vlastník potřebné nedostatky neodstraní, musí však uplynout 12 let od registrace posesorního titulu a katastrálnímu úřadu musí být dostatečně zřejmé, že je dotýčný skutečným držitelem daného práva.<sup>160</sup>

## 6.2. Komparace právních úprav

Z hlediska komparace právní úpravy evidence nemovitostí v Anglii a Walesu a v ČR se dá říci, že jsou si tyto dvě evidence dost podobné, a to zejména po procesní stránce. V Anglii a Walesu oproti ČR není dodnes zaregistrovaná veškerá půda, což hodnotím spíše záporně s ohledem na existenci katastru nemovitostí HM, ve kterém nenalezneme veškeré pozemky nacházející se na území Anglie a Walesu. Katastr nemovitostí HM však nabádá ty, kteří svůj pozemek nezaregistrovali, aby tak učinili a získali důkaz v podobě registračního titulu o svém vlastnickém právu, a tím pádem i lepší ochranu svého majetku. V porovnání výroční zprávy katastru nemovitostí HM z období 2019/2020 a z období 2020/2021 však k výraznějšímu pokroku v počtu zaregistrované půdy nedošlo. Katastr nemovitostí HM si však klade za cíl, aby veškerá půda na území Anglie a Walesu byla zaregistrovaná do roku 2030.<sup>161</sup>

---

<sup>159</sup> WALKER, L. "Title Absolute" and "Possessory Title" – what does this mean?. *Field, Seymour, Parkers* [online]. 2019 [cit. 2022-02-28]. Dostupné z: <https://www.fsp-law.com/title-absolute-and-possessory-title-what-does-this-mean/>

<sup>160</sup> § 62 Land Registration Act

<sup>161</sup> TELFER, M. Why HM Land Registry wants to achieve comprehensive registration. *GOV.UK* [online]. 2018 [cit. 2022-03-04]. Dostupné z: <https://hmlandregistry.blog.gov.uk/2018/04/27/why-hm-land-registry-wants-to-achieve-comprehensive-registration/>

V návaznosti na problém, který jsem lehce zmínila v kapitole č. 5, mi přijde zajímavé porovnání těchto dvou právních úprav v návaznosti na způsob náhrady škody, která byla způsobena činností katastrálních úřadů, jelikož ta se v právních úpravách značně liší. Oproti značně omezeným možnostem náhrady škody dle naší platné právní úpravy, v Anglii a Walesu je způsob odškodnění značně příznivější. Přímou v dodatku č. 8 *Land Registration Act* z roku 2002 je zakotvený systém odškodnění. Je tedy v zájmu katastrálních úřadů, aby jejich činnost byla v souladu se zákonnou úpravou a skutečným právním stavem, neboť v opačném případě se mohou poškozené osoby domáhat vůči nim náhrady škody.

*Land Registration Act* z roku 2002 uvádí osm situací, kdy lze náhradu škody po katastru nemovitostí HM požadovat. Většina těchto situací se týká škody, která byla způsobena administrativním vedením katastru nemovitostí HM (např. chyby v oficiálních výpisech, úředních kopiích, ztráty dokumentů apod.). Zajímavá je však situace, kdy dojde k nápravě údajů evidovaných v katastru nemovitostí HM, čímž dojde ke způsobení škody toho, kdo jednal v dobré víře v zápis údajů evidovaných v katastru nemovitostí HM. I na něj se hledí jako na osobu, která utrpěla škodu a je jí přiznána možnost domáhat se náhrady škody. Kdyby jí totiž nárok na náhradu škody přiznán nebyl, mohlo by dojít k závěru, že žádnou škodu neutrpěla, neboť na základě neplatného právního titulu na ní žádná práva nemohla být převedena.<sup>162</sup> V návaznosti na zásadu materiální publicity, která je zakotvena i v anglické právní úpravě, a to konkrétně v § 58 *Land Registration Act* z roku 2002 a dle které má registrovaný stav přednost před neregistrovaným, považují možnost odškodnění osoby jednající v důvěru zápisu katastru nemovitostí HM za příznivou.

Když se podíváme do výroční zprávy katastru nemovitostí HM z roku 2020/2021, zjistíme, že za toto období obdržel katastr nemovitostí HM celkem 22 žádostí o náhradu škody za podvod a celkem 672 žádostí o náhradu škody za administrativní chyby, přičemž celkem vyplatil na náhradě škody kolem 5,5mil. £, což je o něco více než v předcházejícím roce.<sup>163</sup> I vlivem pandemické situace

---

<sup>162</sup> § 2 Explanatory notes - Schedule 8 - Land Registration Act 2002

<sup>163</sup> HM Land Registry. Annual report and accounts 2020/2021. *GOV.UK* [online]. 2021 [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/1053691/Annual-Report-and-Accounts-HM-Land-Registry-2020-21-web.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1053691/Annual-Report-and-Accounts-HM-Land-Registry-2020-21-web.pdf)

ohledně nemoci COVID-19 došlo ke zvětšení počtu registračních titulů, které byly zaregistrovány na základě podvodných nabývacích titulů. Katastr nemovitostí HM se snaží těmto podvodům předcházet, na což reagoval i zavedením nového systému k odhalování těchto podvodů v procesu registrace.

V ČR obdobný odškodňovací systém nemáme, náhrady škody způsobenou činnostmi katastrálních úřadů se mohou dotčené osoby domáhat pouze dle zákona o odpovědnosti za škodu. Přičemž na meritorní rozhodnutí katastrálních úřadů se vztahuje pouze nesprávný úřední postup dle ust. § 13 zákona o odpovědnosti za škodu. V četných situacích bude však složité se náhrady škody domoci. Považuji proto systém v Anglii a Walesu za přínosný, i když v porovnání s výší poplatků, které se platí za podání návrhu na vklad u nás a těmi, které se platí za žádost o registraci v Anglii a Walesu, lze chápat, že v právní úpravě Anglie a Walesu mají zakotvený odškodňovací princip.

I když v ČR došlo k posílení zásady materiální publicity, nelze říci, že osobě jednající v dobré víře ve stav zapsaný v katastru nemovitostí bude vždy náležet možnost domoci se náhrady škody vůči katastrálnímu úřadu, byla-li jí jeho činností způsobena škoda. Na druhé straně katastrální úřady jsou v přezkumu značně omezeny, tudíž nemusí být vina vždy na jejich straně, že podvod nebyl v rámci přezkumu ve vkladovém řízení odhalen. Poškozená osoba má však možnost domáhat se náhrady škody dle nového občanského zákoníku, a to vůči osobě, která daný podvod uskutečnila. V některých situacích může dojít i k situaci, kdy bude poškozené osobě přiznána náhrada škody vůči osobě, která podvod uskutečnila a zároveň i vůči katastrálnímu úřadu.



## 7. Závěr

Primárním cílem této diplomové práce bylo objasnit proces vkladového řízení, jakožto správního řízení vedeného u příslušného katastrálního úřadu ohledně povolení vkladu. V diplomové práci pracuji zejména se správním řádem a katastrálním zákonem, což jsou dva zákony, ve kterých nalezneme právní úpravu vkladového řízení, přičemž specifika vkladového řízení nalezneme právě v katastrálním zákoně.

Procesní postupy katastrálních úřadů mi přijdou na jednu stranu až moc formalistické, kdy již nepatrná odchylka může pro navrhovatele znamenat zamítnutí návrhu na vklad. Na druhé straně je důležité si uvědomit, jaká práva jsou v rámci vkladového řízení do katastru nemovitostí zapisovaná. Z tohoto pohledu lze říci, že přesně stanovený způsob pro zápisy práv do katastru nemovitostí je žádoucí. Zaměřím-li se na vkladovou listinu, která hraje stěžejní roli v rámci vkladového řízení, katastrální zákon nám přesně vymezuje její náležitosti, přičemž jejich nedodržení či jen nepatrné odchýlení může pro navrhovatele znamenat zamítnutí návrhu na vklad, a to i v případě je-li z dané vkladové listiny a návrhu na vklad zřejmé, jakého zápisu chtějí docílit. V tomto ohledu mi přijde právní úprava katastrálního zákona až moc striktní, a to i v návaznosti na vyloučení opravných prostředků vůči meritorním rozhodnutím katastrálních úřadů v rámci kterých by mohlo dojít ke zjednání nápravy.

Do diplomové práce jsem se snažila zakomponovat různé zajímavé soudní rozhodnutí týkající se nejdříve katastru nemovitostí, kdy jsem poukázala na význam zásady materiální publicity ve světle staré a nyní platné právní úpravy, přičemž její význam v nynější platné právní úpravě má nepochybně své klady i zápory. V druhé části této práce jsem se judikaturou snažila oživit některé podkapitoly této práce, zejména podkapitolu týkající se rozhodnutí ve vkladovém řízení.

Na závěr nechybí ani zahraniční srovnání, které jsem věnovala Anglii a Walesu. Systém evidence pozemkového práva v Anglii a Walesu mi přijde zajímavý a dosti podobný našemu systému, přičemž vykazuje jisté rozdíly, zejména u náhrady škody, na kterou jsem se zaměřila v podkapitole komparace

právních úprav. Odškodňovací princip zakotvený v anglické právní úpravě hodnotím značně pozitivně.

Nepochybně bych v rámci vkladového řízení uvítala některé změny, celkově však hodnotím jeho právní úpravu pozitivně. Existence katastru nemovitostí a jeho fungování je nepochybně žádoucí a značně příznivé, neboť bez jeho činnosti by si budoucí nabyvatelé nemohli nikterak ověřit, zda nabývají práva a povinnosti od skutečných vlastníků a k podvodným jednáním by docházelo daleko častěji.

## 8. Summary

The primary aim of this diploma thesis was to clarify the process of registration of rights into the cadastre of real estate in the Czech republic, more specifically one type of form, which is entry. It is also the main form used for registration of rights into the cadastre of real estate and also the main activity of the cadastral offices.

In this diploma thesis I was mostly using two main legal regulations, which are act no. 256/2013 Sb., about cadastre of real estate and act no. 500/2004 Sb., administrative procedure code.

In my opinion some of the procedural procedures of cadastral offices could be lightly modified, as they seem too formalistic to me, even a slight discrepancy in the proposal for entry could mean its rejection. On the other hand it is important to be aware of what rights are registered into the cadastre of real estate, so from this point of view it can be said that the exact set of process by an act no. 256/2013 Sb., about cadastre of real estate is required. When we focused on the title deed, which plays a key role in the process of entry proceeding, act no. 256/2013 Sb., about cadastre of real estate defines exactly what requirements must be in the title deed included. If the title deed does not include these requirements, cadastral office will reject the proposal for entry, even if it is clear from the title deed and the proposal, which registration they want to achieve. If we consider that act no. 256/2013 Sb., about cadastre of real estate excludes remedies against most of the decisions made by cadastral offices, I consider these actions to be too strict.

In my diploma thesis I introduced various interesting judicial decisions. Firstly relating to cadastre of real estate, when I tried to explained principle of the material publicity in connection with previous valid legislation and current valid legislation, which definitely has its pluses and minuses. In the second part in this diploma thesis I tried to liven up some of the subchapters, particularly the subchapter concerning decisions made by cadastral offices.

Lastly I made a foreign comparison, which I devoted to England and Wales. In my opinion the system of land registration in England and Wales and in the

Czech Republic are quite similar, at the same time I found out certain differences between them. I focused mostly on the compensation for damage, which is caused by cadastral offices. In England and Wales they embodied compensatory principle in the legislation, which I evaluate very positively.

Undoubtedly, I would be glad to see some changes in the process of entry proceeding into the cadastre of real estate, but overall I evaluate legislation concerning registration process positively. The existence of the cadastre of real estate and its functioning system has undoubtedly many advantages, but the main advantage I consider to be in a possibility to verify that the transfer of rights is truly made by a real owner.

## Seznam použitých zkratk

ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
ISKN	Informační systém katastru nemovitostí
Inspektoráty	Zeměměřické a katastrální inspektoráty
Jednací řád ČÚZK	Jednací řád katastrálního úřadu ze dne 27.06.2014, č.j.: ČÚZK-10162/2014-22
Katastr nemovitostí	Katastr nemovitostí České republiky
Katastr nemovitostí HM	Her Majesty's Land Registry
Katastrální vyhláška	Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
Katastrální zákon	Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
Nový občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Osř	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
Původní katastrální zákon	Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
Soudní řád správní	Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
Správní řád	Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon o zápisech práv k nemovitostem	Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o zeměměřičských a katastrálních orgánech	Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o odpovědnosti za škodu	Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o správních poplatcích	Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

## Seznam použitých zdrojů

### Odborná literatura a komentáře:

- BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: C.H.Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1.
- BAREŠOVÁ, E., I. BLÁHOVÁ, P. DOUBEK, B. JANEČEK, L. NEDVÍDEK a P. SOUČEK. *Katastrální zákon, Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3.
- BAREŠOVÁ, E. a P. BAUDYŠ. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 3.vydání. Praha: C.H.Beck, 2002. ISBN 80-7179-625-5.
- JANKŮ, P., D. ŠUSTROVÁ a P. VRCHA. *Nový katastrální zákon - poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2.
- JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha I. § 1-78g občanského soudního řádu*. 3.vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-366-4.
- JIRSA, J., K. HAVLÍČEK, T. MOTTL, B. PETR a P. VOJTEK. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha IV. §201-251 občanského soudního řádu*. 3.vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-375-6.
- KOPECKÝ, M. *Správní právo. Obecná část*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-820-7.
- SKULOVÁ, S. a kol. *Správní právo procesní*. 3. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 978-80-7380-688-0.
- SPÁČIL, J. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.
- ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5.

- ŠUSTROVÁ, D., P. BOROVIČKA a J. HOLÝ. *Katastrální zákon: Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7598-152\_3.

### **Odborné články a příspěvky:**

- HAYES, S. Corporate report. Performance report. *GOV.UK* [online]. 2021 [cit. 2022-02-28]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/publications/hm-land-registry-annual-report-and-accounts-2020-to-2021/performance-report>
- HM Land Registry. Annual report and accounts 2020/2021. *GOV.UK* [online]. 2021 [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/1053691/Annual-Report-and-Accounts-HM-Land-Registry-2020-21-web.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1053691/Annual-Report-and-Accounts-HM-Land-Registry-2020-21-web.pdf)
- K principu tzv. materiální publicity: aneb jak je to s ochranou dobré víry při nabytí nemovitosti zapsané v KN?. *Chreněk. Kotrba* [online]. 2021 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.chrenek-kotrba.cz/cs/blog/k-principu-tzv-materialni-publicity-aneb-jak-je-s-ochranou-dobre-viry-pri-nabyti-nemovitosti>
- NAVRÁTILOVÁ, V. *Význam zápisů v katastru nemovitostí pro zajištění ochrany vlastnického práva (analýza české a anglické právní úpravy)* [online]. Ostrava, 2012 [cit. 2022-03-13]. Dostupné z: [https://is.muni.cz/th/xmhzs/Rigorozni\\_prace.pdf](https://is.muni.cz/th/xmhzs/Rigorozni_prace.pdf). Rigorózní práce. Právnická fakulta Masarykovy univerzity.
- ŠUSTROVÁ, D. Praktické zkušenosti s novým katastrem nemovitostí. *Bulletin-advokacie* [online]. 2015 [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/prakticke-zkusenosti-s-novym-katastrem-nemovitosti>
- SZWARC, J. Naléhavý právní zájem na určovací žalobě (dle § 80 o.s.ř.) obecně a naléhavý právní zájem třetí osoby na určení. *Epravo* [online]. 2021 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: [https://www.epravo.cz/top/clanky/nalehavy-pravni-zajem-na-urcovaci-zalobe-dle-80-osr-obecne-a-nalehavy-pravni-zajem-treti-osoby-na-urceni-113211.html#\\_ftn8](https://www.epravo.cz/top/clanky/nalehavy-pravni-zajem-na-urcovaci-zalobe-dle-80-osr-obecne-a-nalehavy-pravni-zajem-treti-osoby-na-urceni-113211.html#_ftn8)
- TELFER, M. Why HM Land Registry wants to achieve comprehensive registration. *GOV.UK* [online]. 2018 [cit. 2022-03-04]. Dostupné z: <https://>



[hmlandregistry.blog.gov.uk/2018/04/27/why-hm-land-registry-wants-to-achieve-comprehensive-registration/](https://hmlandregistry.blog.gov.uk/2018/04/27/why-hm-land-registry-wants-to-achieve-comprehensive-registration/)

- VRCHA, P. Princip materiální publicity v katastru nemovitostí před a po 31. 12. 2013. *Pavel Vrcha. Soudce* [online]. 2014 [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://vrcha.webnode.cz/news/princip-materialni-publicity-v-katastru-nemovitosti-pred-a-po-31-12-2013-/>
- WALKER, L. “Title Absolute” and “Possessory Title” – what does this mean?. *Field, Seymour, Parkers* [online]. 2019 [cit. 2022-02-28]. Dostupné z: <https://www.fsp-law.com/title-absolute-and-possessory-title-what-does-this-mean/>

### **Ostatní zdroje:**

- About us. *GOV.UK* [online]. [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/organisations/land-registry/about#who-we-are>
- Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Fees review 2021 to 2022. *GOV.UK* [online]. 2021 [cit. 2022-03-13]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/government/publications/increase-to-hm-land-registry-fees/fees-review-2021-to-2022>
- Formuláře pro některé typy vkladových listin. *ČÚZK. Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememericivi-a-KN/Zapis-vkladem/Formulare-pro-nektere-vkladove-listiny.aspx>
- Guidance. HM Land Registry address for applications. *GOV.UK* [online]. 2015 [cit. 2022-02-28]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/guidance/hm-land-registry-address-for-applications>
- Informační systém katastru nemovitostí - ISKN. *ČÚZK. Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. Praha, 2014 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>

- Jednací řád katastrálního úřadu ze dne 27.06.2014, č.j. ČÚZK-10162/2014-22
- Land registration. Practice guides: detailed information. *GOV.UK* [online]. [cit. 2022-02-28]. Dostupné z: <https://www.gov.uk/topic/land-registration/practice-guides>
- <http://nv.cuzk.cz>
- Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. ČÚZK [online]. [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>
- Pokyny k vyplnění formuláře návrhu na vklad do katastru nemovitostí. ČÚZK [online]. [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/getattachment/1c53d751-2e83-4091-ac00-f8b00107b45b/Vysvetlivky-k-formulari-navrhu-na-vklad.aspx>
- Seznam katastrálních úřadů a katastrálních pracovišť. ČÚZK. *Katastrální úřady* [online]. [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Seznam-vsech-KU-a-KP.aspx>
- Schedule 8 Land Registration Act 2002
- Terminologická komise ČÚZK. Terminologický slovník zeměměřictví a katastru nemovitostí. *Terminologický slovník zeměměřictví a katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <http://www.slovnickuczku.eu/termin.php?&tid=3636&l=katastralni-operat>
- Zápis vkladem. ČÚZK. *Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. 2020 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-pro-zapis-udaju-do-KN/Zapis-vkladem.aspx>
- Zápisy do KN. ČÚZK. *Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

## **Právní předpisy:**

### Zákony a jiné právní předpisy České republiky:

- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 3/2002 Sb., o církvích a náboženských společnostech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

- Vyhláška č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších údajů
- Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu

*Zákony Anglie a Walesu:*

- Land Registration Act 1862
- Land Registration Act 2002

**Judikatura:**

- Nález Ústavního soudu ze dne 11.12.1997, sp.zn. IV. ÚS 295/97
- Nález Ústavního soudu ze dne 11.05.2011, sp.zn. II. ÚS 165/11
- Nález Ústavního soudu ze dne 22.01.2019, sp.zn. II. ÚS 752/18
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 23.01.2001, sp.zn. 15 Ca 549/2000-37
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.04.2008, sp.zn. 29 Odo 750/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.03.2012, sp.zn. 30 Cdo 4314/2011
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30.08.2012, sp. zn. 21 Cdo 1708/2011
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 04.12.2014, sp.zn. 30 Cdo 4286/2013
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.09.2015, sp.zn. 21 Cdo 3207/2014
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16.05.2018, sp.zn. 10 As 384/2017
- Rozsudek Nejvyšší soud ze dne 26.05.2021, sp.zn. 30 Cdo 3623/2020
- Stanovisko Nejvyššího správního soudu ze dne 28.06.2000, sp.zn. Cpjn 38/98

- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26.03.2001, sp.zn. 22 Cdo 2688/99
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.05.2004, sp.zn. 20 Cdo 1280/2003
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23.06.2015, sp.zn. 22 Cdo 4210/2014
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10.10.2018, sp.zn. 29 Cdo 369/2017
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 09.12.2020, sp.zn. 22 Cdo 1980/2020
- Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 26.06.2013, sp. zn. 1 Co 172/2013
- Usnesení zvláštního senátu ve věcech kompetenčních sporů ze dne 20.09.2007, sp.zn. Konf 22/2006-8