UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

TOMÁŠ MÜLLER

SPRÁVNÍ ŘÍZENÍ NA ÚSEKU KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: prof. JUDr. Martin Kopecký, CSc.

Katedra: Správního práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 25. 9. 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Správní řízení na úseku katastru nemovitostí zpracoval sám. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem použil k sepsání této práce, byly citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých pramenů a literatury.

Tomáš Müller

Ve Zlivi dne ……

Poděkování

Děkuji vedoucímu mé diplomové práce, prof. JUDr. Martinovi Kopeckému, CSc., za cenné rady, připomínky a pomoc při zpracování této práce. A také bych chtěl poděkovat paní Markétě Gregorové za editaci textu.

Obsah

Úvod....7
1 Katastr nemovitostí....8
1.1 Historie katastru nemovitostí na našem území....8
1.2 Katastr nemovitostí....10
1.3 Správní orgány na úseku katastru nemovitostí....11
1.4 Současná právní úprava....13
2 Správní řízení na úseku katastru nemovitostí....15
2.1 Obecná charakteristika správního řízení podle správního řádu....15
2.2 Zásady správního řízení na úseku katastru nemovitostí....15
2.2.1 Zásada legality....16
2.2.2 Zásada superficies solo cedit....17
2.2.3 Zásada formální publicity....17
2.2.4 Zásada materiální publicity....18
2.2.5 Zásada priority....19
2.2.6 Zásada intabulační....20
2.3 Příslušnost katastrálních úřadů....20
2.4 Správní poplatky, nahlížení a výpis z katastru nemovitostí....22
2.4.1 Služba sledování změn....24
3 Zápis vkladem....25
3.1 Účastníci vkladového řízení....26
3.1.1 Označování nemovitostí....28
3.2 Zahájení vkladového řízení....29
3.2.1 Návrh na zahájení vkladového řízení....30
3.2.2 Přílohy návrhu na vklad....31

3.2.3 Vyznačení plomby....33
3.2.4 Vyrozumění o zahájení vkladového řízení....34
3.2.5 Informace o probíhajícím vkladovém řízení....35
3.2.6 Nesouhlas s návrhem na vklad....36
3.2.7 Spis....36
3.2.8 Zpětvzetí a zúžení návrhu na vklad....37
3.3 Průběh vkladového řízení....37
3.3.1 Přerušení řízení....41
3.4 Rozhodnutí o podaném návrhu na vklad....42
3.4.1 Povolení a provedení vkladu....42
3.4.2 Částečné povolení vkladu....43
3.4.3 Lhůty pro vklad a vyrozumění o vkladu....44
3.4.4 Zamítnutí vkladu....45
3.4.5 Obrana proti vkladu....47
3.4.6 Žaloba proti zamítnutí vkladu....47
4 Zápis záznamem....50
5 Zápis poznámkou....53
5.1 Poznámka k nemovitosti a k osobě....53
5.2 Poznámka spornosti zápisu....54
6 Závěr....56

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá platnou právní úpravou správního řízení na úseku katastru nemovitostí. Nejprve nastiňuje historický kontext katastru nemovitostí. Dále se zabývá strukturou správních orgánů působících na úseku katastru nemovitostí. Přibližuje také některé důležité zásady vztahující se ke katastru nemovitostí. Hlavní důraz klade na procesní postup řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí a dále specifikuje, jaké jsou možnosti obrany proti rozhodnutí katastrálního úřadu. Nakonec se okrajově zabývá dalšími druhy zápisů do katastru, a to zápisem poznámkou a zápisem záznamem.

Abstract

This thesis deals with current legal regulations of administrative proceedings in the field of real estate cadastre. First, it outlines the historical context of the real estate cadastre. It also deals with the structure of administrative bodies operating in the field of real estate cadastre. Furthermore, it outlines some important principles related to the real estate cadastre. The main emphasis is placed on the administrative proceedings of registering a real property title in the real estate cadastre, while also describing the possibilities of legal defence against the decision of the cadastral office. Finally, the thesis discusses two additional types of cadastral entries apart from title registration, which are known as notation and entry.

Úvod

Téma této diplomové práce jsem si vybral proto, že se dlouhodobě zajímám o trh s nemovitostmi a jejich převody. Řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí je považováno za velmi formalistické, o čemž jsem se několikrát sám přesvědčil. V několika návrzích na vklad, ve kterých jsem udělal chybu, mě katastrální úřad „trestal“ zamítnutím vkladu, čímž se vklad do katastru prodlužoval, a navíc další nutnost součinnosti smluvních stran přinášela jejich silnou nelibost. To mě následně donutilo, abych se o náležitosti vkladu a řízení samotné hlouběji zajímal.

V této práci nejprve přiblížím katastr nemovitostí a jeho historický vývoj. Dále se budu zabývat strukturou správních orgánů na úseku katastru nemovitostí. Také se pokusím současnou úpravu katastru nemovitostí postavit do kontextu změn, které nastaly v roce 2014. V hlavní části této práce se pak budu věnovat správnímu procesu řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. Zabývat se budu také tím, jak se bránit proti rozhodnutí katastrálního úřadu, ať už o povolení, nebo zamítnutí vkladu. Blíže pak proberu, jakým způsobem se bránit neoprávněným zápisům a jaké jsou možnosti kontroly zápisů v katastru. Nakonec pro úplnost popíšu i další druhy zápisů do katastru nemovitostí, jako záznam a poznámku, ačkoliv se v tomto případě nezapisují na základě předcházejícího správního řízení.

1 Katastr nemovitostí

1.1 Historie katastru nemovitostí na našem území

Dělení věcí v právním smyslu podle různých hledisek pochází již z římského práva. Jeden ze způsobů dělení věcí se zakládá na tom, zda se dá věcí pohybovat, aniž by se tím změnila její podstata. Na tomto základě spočívá dělení na věci movité a věci nemovité. Nemovitostmi jsou všechny pozemky a budovy, které nejsou součástí pozemku. Zatímco u převodu movité věci je po předání věci novému vlastníkovi převod zřejmý i navenek, u nemovitých věcí už z jejich podstaty není takové předání ani převzetí věci možné. Z toho důvodu se historicky začaly vyvíjet různé způsoby, jakým vlastnictví nemovité věci převést, aby byl převod navenek zřejmý. Již ve starém Římě se tak nemovitosti převáděly slavnostním právním jednáním za přítomnosti šesti svědků anebo státního úředníka, přičemž takový převod se nazýval mancipace.

Na našem území se již od doby Přemyslovců začal vyvíjet systém zápisů práv k nemovitostem do veřejných knih.[1] První soupisy začaly vznikat za účelem výběru daní. První takové snahy o jednotnou daňovou politiku na našem území jsou patrné již v roce 1022, kdy český kníže Oldřich z rodu Přemyslovců zavedl vybírání daně z lánu.[2] Počátkem 14. století si začala šlechta zapisovat svá soukromá práva do zemských desek. Mimo to vznikaly další soupisy s hlavním účelem výběru daní, mezi kterými bych jen okrajově zmínil rustikální katastr, tereziánský katastr či josefský katastr. Základy katastru nemovitostí, jak jej známe dnes, byly položeny stále ještě za účelem výběru daní nejvyšším patentem Františka I. o dani pozemkové a vyměření půdy. Vznikl takzvaný stabilní katastr s geodetickým zaměřením všech nemovitostí a s jejich soupisem. Dále byl ve vývoji katastru významný knihovní zákon z roku 1871[3], který stanovil, že pozemkové knihy jsou veřejné a mají v nich být zapsané všechny nemovitosti, včetně s nimi spojených práv a povinností. Již v této době se také začal rozlišovat zápis vkladem, záznam a poznámka. V meziválečném období dvacátých let minulého století byl přijat zákon č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení. Ten se stal nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitostech

[1] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, strana VIII.
[2] ČÚZK – Historie pozemkových evidencí. ČÚZK – Úvod [online]. Copyright © [cit. 30.03.2022]. Dostupné z: https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx
[3] zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách

a jeho původní daňové poslání se začalo přetvářet na účel právní a všeobecně hospodářský.[4] Tento zákon také poprvé upravoval i katastrální řízení.

Zásadní změny ve vedení katastru nastaly po druhé světové válce. Po poválečné konfiskaci majetku probíhala přídělová řízení, docházelo k revizi první pozemkové reformy, a k tomu byla vyhlášena druhá pozemková reforma. Těmito všemi změnami ve vlastnickém právu k nemovitostem byla najednou dotčena zhruba třetina československého území. V takto nastalé velmi zmatečné situaci došlo k faktickému prolomení intabulační zásady, a vlastnické právo tak začalo přecházet pouhým převzetím držby nemovitosti. Intabulační zásada byla poté definitivně opuštěna občanským zákoníkem z roku 1951, který se ještě dále odklonil od dosavadního vývoje katastru a stanovil, že stavba není součástí pozemku, čímž byla opuštěna dlouhodobě zavedená zásada superficies solo cedit, pocházející již z římského práva. Za socialistického zřízení přestal být zájem o to, aby byli evidováni vlastníci nemovitostí, ale naopak se kladl důraz na to, aby bylo zřejmé, kdo půdu obhospodařuje. V souladu s tímto požadavkem byla v roce 1956 na základě usnesení vlády zavedena jednotná evidence půdy a pozemkový katastr byl zrušen, aniž by byl uveden do souladu se skutečným stavem. Následně až do roku 1964, kdy nabyly účinnosti nový občanský zákoník[5], notářský řád[6] a konečně zákon o evidenci nemovitostí[7], nebyla soukromá práva k nemovitostem nijak systematicky zaznamenávána. Od této doby, pokud nešlo o převod do socialistického vlastnictví, byla k účinnosti smluv týkajících se převodu nemovitostí potřebná jejich registrace státním notářstvím. Avšak stále ještě nebyl obnoven intabulační princip. Evidence nemovitostí měla za úkol jen zaznamenávat údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby.[8] Zápisy v evidenci nemovitostí měly pouze evidenční charakter bez souvislosti se vznikem právních vztahů k nemovitostem.

Po obnově demokratických poměrů nebylo možné vycházet z pozemkové evidence, která byla neúplná a trpěla vážnými nedostatky. Na začátku devadesátých let tak začaly probíhat změny. Tu nejvýznamnější přinesl zákon č. 344/1992 Sb., o katastru

[4] ČÚZK – Historie pozemkových evidencí. ČÚZK – Úvod [online]. Copyright © [cit. 30.03.2022]. Dostupné z: https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx

[5] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

[6] Zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím

[7] Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí

[8] ČÚZK – Historie pozemkových evidencí. ČÚZK – Úvod [online]. Copyright © [cit. 30.03.2022]. Dostupné z: https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx

nemovitostí České republiky (katastrální zákon), který nabyl účinnosti dne 1. 1. 1993 a kterým byl zřízen katastr nemovitostí. Stejným dnem nabyl účinnosti také zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, kterým byly ustaveny katastrální úřady a byla jim svěřena státní správa katastru nemovitostí. Před nově zřízenými katastrálními a zeměměřickými úřady stál těžký úkol obnovit katastr a uvést všechny údaje do souladu se skutečným stavem. Postup katastrálních úřadů při zápisu práv do katastru pak upravoval zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Také byl částečně novelizován občanský zákoník, čímž byl zčásti opět zaveden intabulační princip a dosavadní registrační princip byl zrušen.

1.2 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí v podobě, jak ho známe dnes, vznikl zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 1993. Vznikl přeměnou z do té doby stávající evidence nemovitostí. Současná právní úprava katastru nemovitostí, která je obsažena v zákoně č. 256/2013 Sb., na něj navazuje a je jeho přímým pokračovatelem. Katastrální zákon zavádí pro katastr nemovitostí legislativní zkratku „katastr“. Svým rozsahem katastr pokrývá celé území České republiky. V katastru je obsažen soubor údajů o nemovitostech v něm zapsaných.

Zásadní ustanovení definující charakter katastru je uvedeno v § 1 odst. 1 katastrálního zákona, podle kterého je katastr veřejný seznam. Veřejná povaha katastru znamená, že každému je umožněno do něj nahlížet a dělat z něho výpisy či opisy, aniž by pro to musel prokazovat jakýkoliv právní zájem. Katastr je sice veřejným seznamem, avšak § 1 odst. 2 katastrálního zákona taxativním výčtem stanovuje, za jakým účelem je možné tyto údaje využívat, což je například v těchto situacích: k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní a poplatků, pro rozvoj území, účely hospodářské a statistické. V případě, že jsou údaje z katastru užity v rozporu s tímto ustanovením, jde o přestupek podle katastrálního zákona[9] a katastrální úřad za takové jednání může udělit sankci. Katastr také obsahuje mnoho údajů o osobách, například i velmi citlivé údaje jako rodné číslo. Osobní údaje jsou před zneužitím chráněny předpisy na ochranu osobních údajů, především zákonem o ochraně osobních údajů.[10] Údaje z katastru je dále možné využívat k tvorbě informačních systémů, a to veřejných i soukromých, za

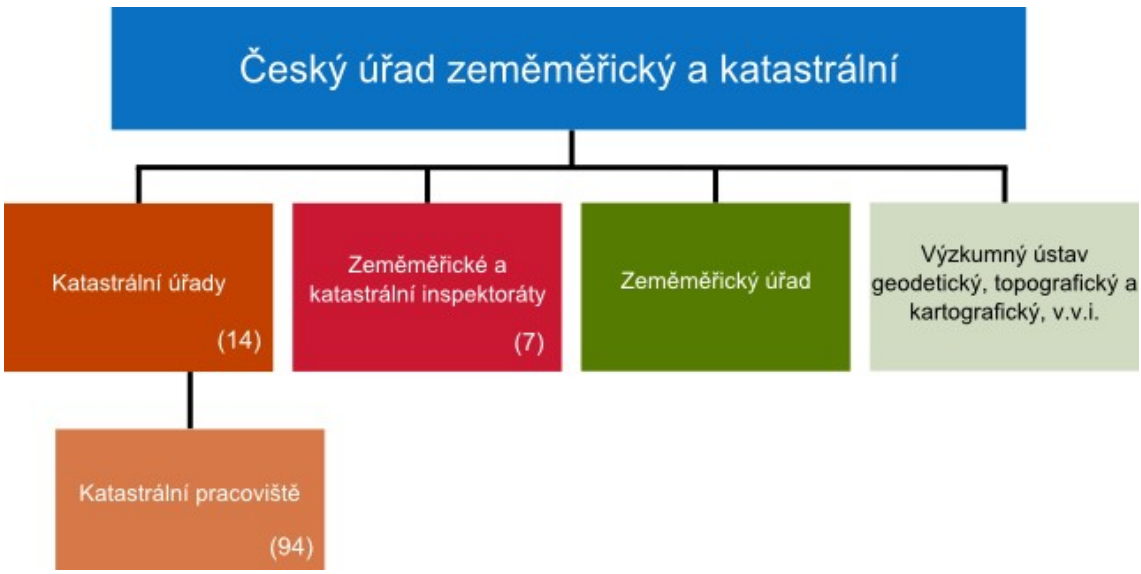
[9] § 57 odst. 1 písm. a) a § 58 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[10] Zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů

předpokladu, že budou sloužit výše zmíněným účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.

Nejvýznamnějším základním registrem využívajícím údaje z katastru je Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN). Tento registr byl zřízen a je spravován podle zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, a to konkrétně podle § 29 a násl. tohoto zákona. Je to registr veřejné správy a spravuje jej Český úřad zeměměřický a katastrální. Jedná se o veřejně přístupný registr s online napojením na informační systém katastru nemovitostí. Data je možné získat bezplatně prostřednictvím veřejného dálkového přístupu.[11] Tento registr však na rozdíl od katastru neobsahuje žádné osobní ani historické údaje.

1.3 Správní orgány na úseku katastru nemovitostí

Strukturu správních úřadů na úseku katastru nemovitostí, včetně jejich kompetencí, upravuje zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Ústředním správním úřadem na úseku správy katastru nemovitostí je Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK), se sídlem v Praze. Na Obrázek 1 je patrné organizační schéma resortu zeměměřictví a katastru.[12]



Obrázek 1 Organizační schéma Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

[11] Veřejný dálkový přístup – přístup k datům RÚIAN. Veřejný dálkový přístup – přístup k datům RÚIAN [online]. Dostupné z: https://vdp.cuzk.cz

[12] ČÚZK – Struktura resortu. ČÚZK – Úvod [online]. Copyright © [cit. 30.03.2022]. Dostupné z: https://cuzk.cz/O-resortu/Struktura-resortu.aspx

Okruh kompetencí zeměměřického a katastrálního úřadu je stanoven § 3 již zmíněného zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Tento zákon dále zřizuje zeměměřické inspektoráty, kterých je v současné době celkem sedm. Ty jsou přímo nadřazeny katastrálním úřadům, plní kontrolní funkci nad výkonem státní správy katastrálními úřady nebo také rozhodují o odvoláních proti rozhodnutí katastrálních úřadů. Okrajově bych zmínil ještě Zeměměřický úřad, který má celostátní působnost a jeho posláním je, jak jeho název napovídá, státní správa na úseku zeměměřictví.

Pro téma této práce jsou však nejdůležitější katastrální úřady, které jsou zásadní pro řízení na úseku katastru. Zákonem č. 359/1992 Sb. je jich zřízeno celkem 14 a jejich územní působnost pak po novele v podobě zákona č. 175/2003 Sb. odpovídá územím krajů. Vnitřními organizačními jednotkami katastrálních úřadů jsou katastrální pracoviště, kterých je celkem 94 a vykonávají v určeném územním obvodu působnost příslušného katastrálního úřadu. Blíže jsou katastrální pracoviště upravena sdělením č. 384/2015 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, kde je blíže uveden seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu.

Česká právní úprava se od okolních zemí nejvíce liší v tom, že katastrálním úřadům je vedle zápisů do katastru svěřeno zároveň i vedení veřejné knihy o právních vztazích k nemovitostem.[13] Zápis do katastru i jeho vedení jsou přímo závislé na moci výkonné. Dalo by se namítnout, že z toho důvodu by mohlo snadněji docházet ze strany úředníků katastrálních úřadů ke zneužívání pravomoci. Katastrální řízení je ovšem řízení nesporné, a pokud vznikne spor o existenci práva k nemovitosti, další řešení takové situace už nespadá do pravomoci správních úřadů, nýbrž do pravomoci soudů. Rozhodování katastrálního úřadu ve věci zápisu práv do katastru je pod kontrolou moci soudní. K pověření katastrálních úřadů prováděním zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem bylo přistoupeno v době rozsáhlých změn v důsledku privatizace, restituce a zrušení práv socialistického užívaní půdy, přičemž bylo třeba všechny úkony provádět v přijatelných lhůtách. Ke dni vzniku katastru nemovitostí neměly katastrální úřady více než deset zaměstnanců s úplným právnickým vzděláním a bylo třeba vychovat pro úřady nové zaměstnance. Proto v roce 1993 běžně trval zápis

[13] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, XI s.

práv do katastru i několik měsíců a v Praze až jeden rok. V roce 2013 byly již zápisy až na výjimky prováděny v zákonem stanovených lhůtách.[14]

1.4 Současná právní úprava

Současná právní úprava katastru nemovitostí vychází především ze zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, a několika jeho následných novel, které nahradily dosavadní dva zákony z roku 1992. Těmito dvěma nahrazenými zákony byly jednak zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů a dále zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Starý katastrální zákon se stal nevyhovujícím kvůli vzniku a změně navazujících zákonů, kterým již stará úprava zcela nevyhovovala. Dalším důvodem bylo nedostatečné uplatnění zásad, na kterých by měl být katastr nemovitostí založen. Nedostatečně byla uplatněna hlavně zásada materiální publicity, kterou byla omezena související zásada dobré víry, což představovalo nejistotu a riziko při obchodním styku.

Nový zákon o katastru nemovitostí si klade za cíl reflektovat související právní normy, z nichž nejvýznamnější změny pro katastr nemovitostí přinesl zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který v § 506 opětovně přijímá zásadu superficies solo cedit, čímž se změnila definice nemovité věci ve smyslu, že stavba, s výjimkou stavby dočasné, přestává být samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, jestliže jsou pozemek i stavba ve vlastnictví téhož vlastníka.

Dalším problémem, se kterým se musela nová úprava vypořádat, byla zásada materiální publicity. K nedostatečnosti uplatňování této zásady se opakovaně a dlouhodobě vyjadřoval i Ústavní soud ve svých nálezech. Již v roce 2003 ve svém nálezu[15] dovodil, že *„Rizika z nedostatečné důvěryhodnosti údajů v katastru nemovitostí proto nesou nabyvatelé nemovitostí, kteří v případě úspěchu žaloby na určení vlastnického práva původního vlastníka již nikdy nemusí dostat zpět peníze, které vydali za nemovitost, která jim na základě rozhodnutí soudu nepatří.“* V podobném duchu pak tuto nedostatečnost uplatňování zásady materiální publicity kritizoval Ústavní soud i v nálezu[16] z roku 2012 takto: *„Podle názorů odborné veřejnosti je tento právní stav v rozporu s principem právní jistoty, resp. s principem ochrany dobré víry osob*

[14] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, XII s.
[15] Vyplývá z nálezu Ústavního soudu z 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03
[16] Vyplývá z nálezu Ústavního soudu z 13. 8. 2012, sp. zn. I. ÚS 3061/11

jednajících v důvěře v katastr nemovitostí. Tyto osoby by přitom takto nepřiměřená rizika neměly nést, ale naopak by měla být zaručena ochrana dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů ve veřejné knize, a to každého, kdo nabyl práva od osoby zapsané jako vlastník ve veřejné knize, i kdyby se později ukázalo, že tato osoba vlastníkem nebyla. Nabyvatel by se neměl obávat toho, že jej jeho dobrá víra neochrání, tzn. že pokud jednal s osobou zapsanou jako vlastník v pozemkové knize, že by mohlo být jeho vlastnické právo později zpochybněno."

Je potřeba zmínit také další tři související prováděcí předpisy. Nejvýznamnější a obsahově nejširší z nich je vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Předmětem úpravy této vyhlášky, jak je uvedeno v § 1, jsou například listiny pro zápis vkladem do katastru v zákonem stanovených případech, na základě kterých se do katastru zapisuje určitá skutečnost, avšak daný zákon takovou listinu nestanoví. Dále vyhláška upravuje náležitosti spíše technického charakteru, jako například označování hranic pozemků.

Druhým prováděcím předpisem je svým zněním velmi strohá vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Uvedený formulář je pak přílohou této vyhlášky.

Třetím prováděcím předpisem je vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Ta stanovuje podmínky, za kterých se na žádost osob poskytují údaje z katastru nemovitostí, a specifikuje formu takové žádosti.

Jiným právním předpisem je upravena struktura státní správy katastru nemovitostí. Konkrétně jde o zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Za zmínku konečně stojí další podzákonný předpis, kterým je jednací řád katastrálního úřadu,[17] vydaný Českým zeměměřickým a katastrálním úřadem. Ten je pomůckou pro pracovníky katastrálních úřadů a upravuje postup řízení katastrálních úřadů.

[17] ČÚZK. Jednací řád katastrálního úřadu, Praha, 2014. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a-Jednaci-rad-kata/Jednaci-rad.aspx

2 Správní řízení na úseku katastru nemovitostí

2.1 Obecná charakteristika správního řízení podle správního řádu

Správní řízení je podle legální definice § 9 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, *„… postup správního orgánu, jehož účelem je vydání rozhodnutí, jímž se v určité věci zakládají, mění nebo ruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby nebo jímž se v určité věci prohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá.“* V rámci správního řízení dochází k aplikaci hmotného správního práva. Jde o postup zaměřený na stanovení nebo zjištění práv nebo povinností osob, a to formou správního aktu označovaného jako rozhodnutí, kterým je naplňována obsahová stránka činnosti veřejné správy. Vedle toho ve správním řízení dochází i k rozhodování o procesních otázkách.[18]

Správní rozhodnutí je jednostranný správní úkon, ve kterém orgán veřejné správy v jednotlivých případech autoritativně řeší právní poměry určitých adresátů (ale například pořizování územní plánovací dokumentace již správním řízením není).

Teorie upravuje materiální smysl správního řízení, které má vykazovat následující znaky:

- předmět řízení, který se týká konkrétních osob či věcí,
- účastníci řízení, to jsou konkrétně jmenované osoby,
- individuální správní řízení, ať již deklaratorní, nebo konstitutivní, jehož cílem je vydání meritorního rozhodnutí.[19]

Právní úprava správního řízení stanovuje procesní formy při postupu vydávání správních aktů. Tyto formy představují jednu ze záruk zákonnosti ve veřejné správě a poskytují ochranu práv dotčených osob. Veřejná správa totiž má rozhodovat o právních poměrech osob v součinnosti s těmito osobami, které jsou účastníky správního řízení a jako takové jsou nositeli procesních práv a povinností, takže mohou ve správním řízení aktivně ovlivňovat rozhodovací činnost správního orgánu.

2.2 Zásady správního řízení na úseku katastru nemovitostí

Činnost veřejné správy při výkonu její působnosti musí respektovat hodnoty vycházející z role výkonné moci v materiálním právním státě. Jako principy dobré

[18] KOPECKÝ, M. Správní právo. Obecná část, 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 324 s.
[19] SLÁDEČEK, Vladimír. *Obecné správní právo*, 3. aktualizované a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2013., 144 s.

správy se označují obecné požadavky na kvalitu postupů veřejné správy. Tyto principy vycházejí z norem ústavního práva, mezinárodních smluv a dokumentů přijímaných v rámci Rady Evropy, ale nalézají se také v judikatuře vrcholných soudů.[20]

Vkladové řízení musí být vedeno stejně jako jiná správní řízení v souladu s obecnými zásadami správního řízení, které jsou vyjádřeny v § 2 až § 9 správního řádu a souhrnně označeny jako základní zásady činnosti správních orgánů. Tyto zásady nejsou ve správním řádu určeny jmenovitě, ale je stanoven jejich obsah. Z těchto zásad bych jako příklady zmínil zásadu materiální pravdy, zákaz zneužívání svěřené pravomoci, zásadu ochrany veřejného zájmu, zásadu hospodárnosti, rovnosti a principu dobré správy a zásadu předvídatelnosti.

Základní zásady činnosti správních orgánů jsou důležité z několika důvodů:

- jsou to právně závazná ustanovení, která jsou bezprostředně aplikovatelná,
- představují interpretační pravidlo pro aplikaci jednotlivých ustanovení, podle kterých je vykonávána působnost správních orgánů,
- vyjadřují hodnoty, které mají být respektovány při tvorbě předpisů upravujících činnost veřejné správy,
- ovlivňují i obsahovou, tedy hmotněprávní stránku řešených záležitostí, například požadavkem materiální rovnosti, proporcionality atd.[21]

Samotné vkladové řízení navíc podléhá svým dalším specifickým zásadám, které se mnohdy navzájem prolínají. Dále bych přiblížil několik hlavních zásad, kterými je vkladového řízení ovládáno.

Občanský zákoník v obecných ustanoveních k věcným právům zakotvuje některé základní zásady veřejných seznamů, mezi které patří i katastr nemovitostí. Těmito zásadami jsou zásada materiální publicity, zásada přednosti zapsaného práva před právem nezapsaným a zásada ochrany dobré víry.[22]

2.2.1 Zásada legality

Katastrální úřady jakožto orgány státní správy mohou postupovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon, jak vyplývá z článku 2 odst. 3 Ústavy České republiky. Na základě takto vymezené zásady legality vede katastrální úřad vkladové řízení a přezkoumává vkladové listiny a jejich náležitosti v rozsahu

[20] KOPECKÝ, M. Správní právo. Obecná část, 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 335 s.
[21] KOPECKÝ, M. Správní právo. Obecná část, 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 335 s.
[22] PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015, 281 s.

zákonem vymezeném. Rozsah, ve kterém katastrální úřad tyto listiny zkoumá, je taxativně stanoven v § 17 katastrálního zákona.

2.2.2 Zásada superficies solo cedit

Zásada superficies solo cedit je někdy nazývaná superficiální zásada neboli česky povrch ustupuje půdě. Tato zásada je vyjádřena v § 506 odst. 1 občanského zákoníku: *„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“* Pozemek je pak vymezen v § 2 písm. a) katastrálního zákona jako část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí určitou hranicí.

Tato zásada byla v našem právním řádu uplatňována již v minulosti, a to až do roku 1951. Znovuzavedena byla začátkem roku 2014 s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku. V mezidobí vzniklo mnoho staveb, kdy je vlastník stavby odlišný od vlastníka pozemku. Tuto situaci řeší přechodné ustanovení § 3054 občanského zákoníku, a to takovým způsobem, že pokud je vlastník pozemku shodný s vlastníkem budovy, přestává být budova samostatnou věcí a stává se součástí pozemku. Na druhou stranu pokud jsou vlastníci pozemku odlišní, byť jen ve výši ideálního podílu, zůstávají budovy od pozemku odděleny jako samostatné věci. Tato zásada se promítne v listu vlastnictví takovým způsobem, že v případě stejného vlastníka bude v části B oddílu pozemky napsáno *„součástí je stavba“*. Naopak pokud není vlastník stavby a pozemku totožný, je v listu vlastnictví napsáno *„na pozemku stojí stavba“*.

2.2.3 Zásada formální publicity

Zásada formální publicity souvisí s katastrem nemovitostí jakožto veřejným seznamem. Vychází z § 980 občanského zákoníku, podle kterého od okamžiku zapsání údaje do veřejného seznamu nikoho neomlouvá neznalost tohoto údaje: *„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.“*[23]

[23] § 980 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Protože katastr nemovitostí je veřejným seznamem, každý má možnost a právo do katastru nahlížet, pořizovat si pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a také získávat údaje ze sbírky listin.[24] Provádění tohoto práva je dále upraveno vyhláškou.[25]

V zásadě je možné do katastru nahlédnout třemi způsoby. První možností je přístup pomocí internetové aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí. Druhou možností je Dálkový přístup do katastru nemovitostí, což je opět internetová aplikace, ovšem v tomto případě jde o placenou službu pro online přístup k údajům katastru nemovitostí, která je dostupná jen pro registrované uživatele.[26] Třetí a dnes již zřejmě nejméně využívanou možností je osobní nahlížení přímo v prostorách katastru za účasti pracovníka katastrálního úřadu.

Aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí byla v roce 2021 kvůli nadměrnému vytěžování dat softwarovými roboty často nedostupná nebo odezva trvala velice dlouho. Na základě toho se katastrální úřad rozhodl ztížit přístup do náhledu a zavedl jistá omezení. Přístup k určitým datům, jako jsou jména vlastníků, je tak možný pouze po přihlášení do aplikace, anebo po opsání kódu CAPTCHA, kterým je možné odlišit, zda do katastru nahlíží člověk, nebo robot.

2.2.4 Zásada materiální publicity

Zásada materiální publicity vychází z ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku. Zde je stanoveno, že přednost má stav zapsaný v katastru před stavem tvrzeným – aneb co je psáno, to je dáno. Zapsané právo existuje, a zároveň co zapsáno není, to neexistuje. Kdo chce nabýt právo k nemovité věci, může se spolehnout na údaje katastru a již nemusí prověřovat, zda zapsaný údaj odpovídá skutečnosti. Současně pak platí, že právní ochrany může požívat jen ten, kdo své právo v katastru zveřejní.[27] Ustanovením § 984 odst. 1 občanského zákoníku o materiální publicitě je prolomena zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má, a poskytuje se tak ochrana dobrověrných nabyvatelů oproti ochraně skutečných vlastníků. Jde vlastně o jakýsi zákonodárcem reglementovaný průsečík mezi ochranou vlastnického práva,

[24] § 52 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[25] Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
[26]
[27] Bulletin advokacie, odborný právnický portál | Katastr nemovitostí: Nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014. Bulletin advokacie, odborný právnický portál | Domů [online]. Copyright © [cit. 29.03.2022]. Dostupné z: http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014

principem právní jistoty a ochranou dobré víry jednajícího v zápis do katastru nemovitostí.[28]

Pro řešení situace, kdy je zjištěn nesoulad mezi skutečností a zapsaným stavem, je v § 984 odst. 1 občanského zákoníku stanoveno že *„není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.“* Dobrá víra se posuzuje podle stavu, jaký byl v době podání návrhu na vklad.

Obnovením zásady materiální publicity se občanský zákoník vrátil k osvědčené zásadě vedení pozemkové evidence. Zásada materiální publicity se navzájem doplňuje se zásadou formální publicity a společně vedou k ochraně dobré víry toho, kdo na podkladě údajů zapsaných v katastru právně jedná. Ten se může spolehnout na údaje zapsané v katastru a dále je pak nemusí prověřovat.

Za minulé úpravy, předtím než byla důsledně uplatňována zásada materiální publicity, jsem osobně řešil převod jedné nemovitosti, a protože nebylo možné se v dobré víře spolehnout na zápis v katastru, banka poskytující ke koupi této nemovitosti prostředky si vyžádala nabývací titul, kterým prodávající nemovitost nabyl. Podobné situace, kdy například kupující žádal od prodávajícího nabývací titul, byly v té době časté. Dalo se tím alespoň nějakým způsobem ujistit, že zapsaný stav souhlasí se skutečností. V případě, že prodávající požadovaný nabývací titul neměl, tak bylo nutné jej vyžádat u katastrálního úřadu, což převod zdržovalo.

2.2.5 Zásada priority

Další podstatnou zásadou, která ovládá i jiná správní řízení hned od počátku, je zásada priority, také někdy označovaná jako zásada pořadí. Podle ní se práva do katastru zapisují v pořadí, v jakém byla katastrálnímu úřadu doručena. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejná pořadí,[29] což má význam například za situace, kdy se v jeden okamžik podává kupní smlouva se zástavní smlouvou, kde je zástavce teprve budoucí vlastník. Pokud by katastrální úřad nejprve zkoumal jen návrh na zápis zástavního práva, tak by musel vklad zamítnout, protože zástavce ještě není vlastníkem nemovitosti. Katastrální vyhláška[30] pak stanoví, že u návrhu na vklad

[28] Bulletin advokacie, odborný právnický portál | Nabytí vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka podle nového občanského zákoníku. Bulletin advokacie, odborný právnický portál | Domů [online]. Copyright © [cit. 29.03.2022]. Dostupné z: http://www.bulletin-advokacie.cz/nabyti-vlastnickeho-prava-e-noveho-obcanskeho-zakoniku

[29] § 982 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

[30] § 19 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí

věcných práv k věci cizí se eviduje údaj o pořadí práva, který sestává z data a času s přesností na minuty. Tato zásada se použije jak pro zápis práva vkladem, tak i pro zápis poznámky a záznamu.

2.2.6 Zásada intabulační

Další zásadou je zásada intabulační neboli vkladová. Smyslem této zásady je, že aby došlo ke vzniku, změně či zániku věcného práva zapisovaného do katastru nemovitostí, je potřeba provést vklad práva do katastru nemovitostí tak, jak uvádí § 1105 občanského zákoníku. Právní účinky zápisu pak nastávají zpětně, a to k okamžiku, kdy byl návrh doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.[31] Pro vznik právního účinku tedy není rozhodující okamžik, kdy vznikla vkladová listina, ale právě okamžik, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

2.3 Příslušnost katastrálních úřadů

Věcnou příslušnost upravuje § 5 zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech, podle kterého jsou pro státní správu katastru věcně příslušné katastrální úřady. Pro místní příslušnost se použije obecná úprava správního řádu,[32] podle níž je místně příslušný katastrální úřad, v jehož obvodu působnosti se nachází nemovitost, které se řízení týká. V případě, že je návrh na vklad podán u jiného než místně příslušného katastrálního úřadu, je řízení zahájeno až poté, co chybně podaný návrh katastrální úřad usnesením postoupí a návrh je doručen místně příslušnému katastrálnímu úřadu.[33] Současně katastrální úřad uvědomí o postoupení toho, kdo návrh podal.

Komplikovanější situace pro určení místní příslušnosti nastává v případě, že je katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad dotýkající se zároveň místní působnosti i jiného katastrálního úřadu. V takovéto situaci katastrální úřad nejprve posoudí, zda je vklad navrhován na základě oddělitelného nebo neoddělitelného právního jednání. Je-li právní jednání neoddělitelné, je příslušný ten katastrální úřad, kterému byl návrh na vklad doručen nejdříve. Ostatní katastrální úřady, kterým by byl stejný návrh na vklad také doručen, následně zastaví řízení, protože se takovýto návrh považuje za zjevně bezpředmětný.[34]

[31] § 10 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[32] § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád
[33] § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád
[34] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 59 s.

Pokud je právní jednání oddělitelné, vede katastrální úřad řízení jen v té části, ve které se týká nemovitost jeho obvodu místní příslušnosti, přičemž zbývající část návrhu na vklad pak ve formě autorizované konverze postoupí příslušnému katastrálnímu úřadu. V případě, že by byl takový návrh na vklad doručen více katastrálním úřadům v jeden okamžik, určí místní příslušnost usnesením společně nejblíže nadřízený správní orgán,[35] nedohodnou-li se jinak. Jsou-li na základě neoddělitelného právního jednání podány návrhy na vklad jednotlivým katastrálním pracovištím jen v rozsahu jejich územních obvodů, přičemž podané návrhy nepokrývají celý rozsah vkladové listiny, katastrální pracoviště tyto návrhy zamítnou.[36]

Nikde v zákoně není stanovena lhůta, ve které by bylo potřeba podat návrh na vklad. Samotné podání je tedy časově neomezené a je na tom, kdo má návrh u sebe, kdy ho podá, ačkoliv je toto většinou upraveno v právním jednání. V praxi je zvykem, že se návrh podává nejrychleji, jak je to možné, a to z důvodu zásady priority, kdy dříve podaný návrh má přednost před později podanými. Ústavní stížností ohledně toho, že nikde nebyla stanovena žádná lhůta pro podání, se již zabýval i Ústavní soud ve svém nálezu:[37] *„Pokud jde o návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, je možno jej, podle názoru Ústavního soudu, podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle. Vzhledem k uvedenému vznikl tedy předmětnou smlouvou na jedné straně vedlejším účastníkům obligační nárok na převedení vlastnického práva k prodávaným nemovitostem, na straně druhé stěžovateli rovněž obligační nárok na zaplacení dohodnuté kupní ceny.“*

Soudy se zabývaly souvisejícím případem práva podat návrh na vklad, přičemž nebyla kupujícím splněna odkládací podmínka ve vkladové listině, a přesto byl návrh na vklad katastrálnímu úřadu podán. Poté co prodávající vyjádřil katastrálnímu úřadu nesouhlas s provedením vkladu vlastnického práva, byl návrh zamítnut s tím, že obsah vkladové listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad. Kupující podal proti tomuto zamítnutí vkladu žalobu ke krajskému soudu, kde namítal, že nesouhlas jiného účastníka vkladového řízení není překážkou vkladu a že se smluvní strany nemohou smluvně limitovat v oprávnění podat návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. Krajský soud povolil vklad vlastnického práva s tím, že i když byla kupní smlouvou

[35] § 11 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád
[36] BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 157 s.
[37] Vyplývá z nálezu Ústavního soudu ze 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96

odložena možnost podat návrh na vklad až po zaplacení celé kupní ceny, takové ujednání je vůči vkladovému řízení neúčinné, protože katastrální zákon jako veřejnoprávní předpis neumožňuje, aby se smluvní strany limitovaly v podání návrhu na vklad práva do katastru. Odvolací soud však změnil rozsudek tak, že původní rozhodnutí krajského soudu zrušil a žalobu zamítl s tím, že *„smluvní ujednání o podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí až po zaplacení celé kupní smlouvy je v judikatuře vykládáno jako odkládací podmínka účinnosti smlouvy, která musí být ke dni podání návrhu splněna, neboť účinky vkladu do katastru nemovitostí nastávají zpětně ke dni podání návrhu.“* O následném dovolání rozhodl Nejvyšší soud s tím, že dovolání není opodstatněné, a souhlasil s rozhodnutím odvolacího soudu.[38]

2.4 Správní poplatky, nahlížení a výpis z katastru nemovitostí

Na vkladové řízení jako specifické správní řízení se vztahuje obecná úprava správních poplatků, která je stanovena v zákoně č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. V tomto zákoně jsou upraveny poplatky za vkladové řízení, přičemž další poplatky související s katastrem jsou upraveny ve vyhlášce č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

Nejčastěji placeným poplatkem týkajícím se katastru je správní poplatek *„za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí“*, který je stanoven položkou č. 120 v zákoně o správních poplatcích. Výše tohoto poplatku byla od 1. 1. 2020 zvýšena z původního 1 000 Kč na nynější 2 000 Kč. Také se zdvojnásobil na nynější 1 000 Kč i poplatek za přijetí prohlášení vlastníka o rozdělení práva k pozemku a domu na vlastnické právo k jednotkám. Položka 120 zákona o správních poplatcích také upravuje situace osvobození od těchto poplatků

O něco nižší poplatek, ve výši 66 eur, se platí za vklad do katastru na Slovensku, kde je úprava velmi podobná té naší. V jiných zemích se platí nejen paušální poplatek za vklad do katastru, ale i určité procento z ceny nemovitosti. Takovou zemí je například Rakousko, kde paušální poplatek za vklad činí 60 eur a k tomu 1,1 % z ceny nemovitosti. V Německu je poplatek za vklad vyměřen podle hodnoty a typu nemovitosti. Na Slovensku je za zvýšený poplatek ve výši 266 eur možnost zrychleného zápisu do katastru do dvou týdnů od přijetí návrhu. Myslím, že by bylo vhodné zavést podobný zrychlený zápis i u nás, protože by se tím velmi urychlilo disponování s nemovitostmi.

[38] Vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 24 Cdo 3293/2018

Vrácení poplatku ve správním řízení je obecně možné. Ve vkladovém řízení by se o vrácení dalo uvažovat za předpokladu, že by nebyl žádaný úkon proveden. Jenže ve vkladovém řízení je poplatek, jak plyne z jeho názvu, placen jen za samotné přijetí návrhu na vklad. Stává se, že návrh na vklad nebo vkladová listina obsahují chyby, které nelze v řízení odstranit, a ani když účastníci vezmou návrh na vklad zpět, nemají šanci na navrácení zaplaceného poplatku. Myslím, že by bylo vhodné tento poplatek přejmenovat tak, aby byl vybírán za samotné správní řízení a mohl být vracen v případě zpětvzetí návrhu na vklad. Je mi ovšem jasné, že vracení poplatků by představovalo pro katastrální úřady další administrativní zátěž. Vzhledem k tomu, že většina zpětvzetí návrhu je učiněna z důvodu nějakého nedostatku návrhu na vklad a po jeho odstranění je návrh na vklad podán znovu, mohlo by být vrácení poplatku řešeno například dobropisem ve prospěch následujícího řízení.

Další poplatky týkající se katastru jsou vybírány za výpisy, opisy či kopie z katastru nemovitostí. Je několik možností, jak je získat. První možnost je obdržet je přímo na katastrálním úřadě. Zde je poplatek stanoven položkou č. 119 zákona o správních poplatcích. Vydání výpisu nebo opisu z katastru takovým způsobem je zpoplatněno sazbou 100 Kč za každých dvacet měrných jednotek, byť jen započatých, přičemž za měrnou jednotku se považuje parcela, byt, budova či nebytový prostor, a to i rozestavěné jednotky, pokud jsou evidovány v katastru nemovitostí. Tato možnost vychází nejlevněji, pokud se jedná o výpis či opis týkající se většího množství nemovitostí. Poplatek je možné uhradit kolkovou známkou, která se lepí nebo přiloží k návrhu na vklad, dále lze platit hotově nebo platební kartou na pokladně katastrálního úřadu a poslední možností je bezhotovostní převod na zvláštní účet státního rozpočtu.

Druhou možností, jak kdokoliv může anonymně získat výpis nebo opis z katastru nemovitostí, je prostřednictvím pracoviště, které má přístup do informační sítě Czech POINT,[39] což je nejčastěji Česká pošta nebo obecní úřady. Tato možnost vychází nejdráže, a sice platí se 100 Kč za první stranu a 40 Kč za každou další.

Třetí a nejrychlejší možností, jak získat opis či výpis z katastru, je prostřednictvím internetové aplikace Dálkový přístup, kterou poskytuje Český úřad zeměměřický a katastrální. Výstupy z Dálkového přístupu jsou věcně i formálně shodné s dokumenty, které by vydal i katastrální úřad. Získat výstup takovým způsobem je složitější oproti výše uvedeným způsobům, kdy žadatel mohl výstup získat anonymně, protože pro přístup do aplikace je nutné, aby byl uživatel nejprve registrován. Podat

[39] Seznam míst je dostupný na https://www.czechpoint.cz/public/.

žádost o registraci je možné osobně na podatelně katastrálního úřadu anebo poštou na adresu zeměměřického a katastrálního úřadu. V obou případech musí žadatel počkat, než mu přijde potvrzení o registraci s přístupovými údaji do aplikace. V případě výstupu z Dálkového přístupu je poplatek vypočítáván podle rozsahu na stránky formátu A4, přičemž každá strana stojí 50 Kč. Pro toho, kdo výpisy a opisy z katastru vyhledává častěji, je tato možnost určitě nejrychlejší a nepohodlnější.

2.4.1 Služba sledování změn

Od 1. 1. 2014 poskytuje Český úřad zeměměřický a katastrální velmi zajímavou službu pro ty kteří chtějí mít lepší přehled nad tím co se děje s jejich nemovitostmi. Poskytuje na základě § 55 odst. 6 katastrálního zákona placenou službu sledování změn osobám majícím věcné právo k dotčeným nemovitostem a jiným oprávněným. Touto službou je uživatel elektronickými prostředky automaticky informován, že u jím sledované nemovitosti došlo ke změně. Informován je tedy o vyznačení upozornění, že jsou právní vztahy dotčeny právní změnou, byl proveden vklad, byl proveden záznam nebo byla zapsána poznámka. Informace o změnách je zasílána podle žádosti uživatele, který má na výběr mezi SMS zprávou, e-mailem a datovou schránkou. Zpráva je adresátovi odeslána nejpozději do 24 hodin od doby, kdy došlo ke sledované události. Služba zvyšuje ochranu před neoprávněným nakládáním s nemovitostmi. Tato služba je zpoplatněna jednorázovou částkou 200 Kč, pokud má osoba využívající danou službu věcné právo maximálně ke dvaceti nemovitostem. Pokud však počet sledovaných nemovitostí přesahuje dvacet, pak je služba zpoplatněna částkou 10 Kč za každou nemovitost ročně.

3 Zápis vkladem

Jaká práva se zapisují vkladem do katastru, stanoví § 6 katastrálního zákona, který specifikuje vklad jako zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht. Podle minulé úpravy se nezapisovala všechna tato práva vkladem, a proto se muselo rozlišovat, zda se jedná o zápis deklaratorní, či konstitutivní. Takové rozlišování ale bylo v některých případech sporné. Podle nynější úpravy už toto rozlišení nemá na zápis žádný vliv, jak uvádí důvodová zpráva katastrálního zákona: *„práva se stejně jako v době pozemkové knihy budou zapisovat výlučně vkladem bez ohledu na to, zda zápis má konstitutivní nebo deklaratorní charakter.“*

Výčet práv, která se zapisují do katastru vkladem, je stanoven v § 11 odst. 1 a 2 katastrálního zákona, který uvádí práva, o kterých se do katastru zapisuje jejich vznik, změna, zánik, promlčení a také uznání existence nebo neexistence práv, jestliže má být zápis v katastru změněn v důsledku tohoto uznání. Výčet práv zapisovaných do katastru vkladem je taxativní, a není tak v žádném jiném právním předpise zúžen ani rozšířen. Seznam vkladem zapisovaných práv je následující: vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřeneckého fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem a pacht – pokud o to vlastník požádá či s tím souhlasí – a nakonec také rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

Katastrální vyhláška dále stanovuje, jaké údaje se u těchto výše uvedených práv v katastru evidují. Jsou to například označení zapsaného práva, údaje o nemovitostech a o jejich vlastnících, popřípadě velikost podílu spoluvlastníka nemovitosti. Pokud je budova rozdělena na jednotky, je tato skutečnost uvedena v katastru spolu s informací, jaké má kdo podíly na společných prostorech budovy.

Zeměměřický a katastrální úřad vede statistiku o počtech vedených řízení.[40] Z těchto údajů vyplývá, že počet vkladových řízení za posledních pět let, v období 2017 až 2021, byl průměrně kolem 900 tisíc. V roce 2021 došlo k výraznému zvýšení počtu řízení a jen za rok 2021 proběhlo více než milion vkladových řízení, z nich téměř

[40] ČÚZK – Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN. ČÚZK – Úvod [online]. Copyright © [cit. 29.03.2022]. Dostupné z: https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).

polovina se týkala zápisu vlastnického práva. Druhým nejčastějším řízením je zápis nebo výmaz zástavního práva. Ještě zmíním třetí nejčastější řízení, a to zápis věcného břemena. Další typy zápisů nejsou zdaleka tak často využívané jako výše zmíněné.

V řízení o povolení vkladu se obecně postupuje podle úpravy správního řízení ve správním řádu, přičemž v některých případech stanovuje katastrální zákon vůči tomuto postupu odchylky, a pak se použije tato úprava jako lex specialis: *„Vkladem se rozumí zápis práva, jeho změny nebo jeho výmaz z katastrálního operátu, konkrétně do souboru popisných informací.“*[41] Rozhodnutí o povolení vkladu do katastru můžeme rozdělit na dvě fáze, kdy první fází je řízení o povolení vkladu. Druhou fází již pak není rozhodnutí, ale samotný zápis práv do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu, který by měl být proveden bez zbytečného odkladu, jak je uvedeno v ustanovení § 33 písm. a) katastrálního zákona. Vkladové řízení můžeme pro jeho specifičnost označit jako správní řízení sui generis. Se samotným rozhodnutím o povolení vkladu ještě nevznikají, nezanikají ani se nemění žádná práva k nemovitosti. Tyto právní účinky jsou spojeny až s provedeným, tedy zapsaným vkladem do katastru. Pravomocné rozhodnutí o povolení vkladu má význam v tom, že katastrální úřad je povinen na jeho základě provést zápis do katastrálního operátu. Naopak dojde-li k nesplnění zákonem stanovených podmínek pro vklad do katastru či ztratí-li návrh před rozhodnutím své právní účinky, katastrální úřad návrh zamítne. V takovém případě se jedná již o jednofázové správní řízení.

3.1 Účastníci vkladového řízení

Katastrální zákon upravuje okruh účastníků vkladového řízení úžeji než obecná úprava účastenství obsažená ve správním řádu § 27 a násl. Účastenství v § 13 katastrálního zákona je oproti účastenství ve správním řádu zvláštní úpravou. Katastrální zákon účastenství upravuje komplexně, a tak se v tomto případě ani podpůrně neužije obecná úprava účastenství správního řádu, což také potvrdil svým nálezem Ústavní soud ve svém usnesení ze dne 30. 5. 2000.[42] Důvodová zpráva katastrálního zákona k tomu pak uvádí: *„Je zřejmé, že účastníkem vkladového řízení by měly být pouze osoby, kterých se navrhovaný vklad přímo týká, nikoli osoby, které nemohou výsledek vkladového řízení nijak ovlivnit…“*

[41] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 53 s.
[42] Vyplývá z usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 30. 5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99

Účastníkem řízení je na jedné straně osoba, jejíž právo vzniká, mění se nebo rozšiřuje, a na straně druhé osoba, jejíž právo zaniká, mění se nebo omezuje. Toto vymezení účastníka řízení zahrnuje i ty, o jejichž právu rozhodl orgán veřejné moci, tedy soud či správní úřad, nebo jimž právo vzniklo ze zákona. Účastníkem vkladového řízení se dotyčná osoba tedy může stát nejen na základě svého právního jednání.[43] Katastrální zákon přiznává účastenství jen těmto výše zmíněným osobám, zatímco jiné osoby, které nejsou uvedeny v § 13 katastrálního zákona, se účastníkem vkladového řízení nemohou stát. Jen takto výše vymezená osoba je oprávněna podat návrh na zahájení vkladového řízení, vzít takový návrh zpět, být informována o výsledku vkladového řízení či být legitimována bránit svá práva u soudu.

Obecně a velmi zjednodušeně by se dalo říci, že účastníkem je ten, kdo právo pozbývá, a ten, kdo právo nabývá. Taková situace platí v případě převodu práv na základě kupní smlouvy, kdy právo pozbývá vlastník čili prodávající a nabývá jej budoucí vlastník čili kupující.

Situace s účastenstvím může být i mnohem složitější, a to v případě vkladu budoucího zástavního práva. Tehdy je jedním účastníkem řízení současný vlastník jako zástavní dlužník. Dalším účastníkem je pak ten, kdo zástavní právo nabývá, tedy zástavní věřitel. A nakonec je účastníkem také zástavce jako budoucí vlastník, jehož právo bude v budoucnu omezeno.[44]

Někdy je také možné, aby byla účastníkem řízení jen jedna osoba, a to například vlastník nemovitosti v případě rozdělení nemovitosti na jednotky na základě prohlášení vlastníka. Tato osoba musí být zároveň i navrhovatelem.

Žádná osoba, která jedná v zastoupení účastníka, tedy zástupce, se nemůže stát účastníkem řízení.

Důležitou podmínkou je, aby alespoň jeden z účastníků byl navrhovatelem. Katastrální zákon konkrétně vymezuje, kdo je účastníkem řízení, a kdokoliv z účastníků může být navrhovatelem. Dalo by se říci, že navrhovatelem je ten, kdo se podepsal na návrh na vklad jako navrhovatel. Často jsem se při podepisování smluv setkával s tím, že zprostředkovatel prodeje či protistrana trvá na tom, aby všichni zúčastnění byli navrhovateli a podepsali návrh na vklad s tím, že bez toho by byl návrh nedostatečný.

[43] BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 144 s.
[44] ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., *Katastr nemovitostí.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, 72 s.

Toto tvrzení není pravdivé, protože navrhovateli mohou být všichni nebo jen někteří z účastníků řízení.

3.1.1 Označování nemovitostí

Způsob, jakým musí být označeny nemovitosti v listinách pro zápis práv do katastru, je stanoven v § 8 katastrálního zákona. Je potřeba tyto nemovitosti v listinách pro zápis do katastru jednoznačně identifikovat, a to standardními údaji užívanými v katastru. Tímto jednotným způsobem, kterým se nemovitosti v listinách musí označovat, se předchází záměnám nemovitostí za jiné nebo pochybnostem, o kterou nemovitost se jedná: *„Obecné hledisko pouhé určitosti ke standardnímu označení nepostačuje.“*[45] Při své přezkumné činnosti katastrální úřad kontroluje označení nemovitosti jako jednu z náležitostí, kterou listina pro vklad musí splnit. Toto označování platí jak pro soukromé, tak i veřejné vkladové listiny.

Katastrální úřady za minulé úpravy nejprve velmi striktně vyžadovaly v listinách označování nemovitostí přesně takovým způsobem, jak vyžadovalo ustanovení § 5 starého katastrálního zákona.[46] Soudy však tento požadavek hodnotily mírně, a díky judikatuře[47] pak katastrální úřady byly k označování nemovitostí v listinách benevolentnější. Ačkoliv rané komentáře ke katastrálnímu zákonu předvídaly, že tento trend bude pokračovat, nestalo se tak. Katastrální úřady nadále lpí na přesném označování právě tak, jak je uvedeno v katastrálním zákoně.

Stalo se mi, že jsem při podání návrhu na vklad v listině označil pozemek, na kterém stála garáž, parcelním číslem. V daném katastrálním území byly pozemky vedeny ve dvou číselných řadách. Neuvedl jsem, že jde o stavební parcelu, tedy stačilo před označení parcely napsat zkratku st. Podle § 8 písm. a) se má v tomto případě za to, že se jedná o pozemkovou parcelu. Přestože v daném katastrálním území nebyla pozemková parcela se shodným parcelním číslem, a navíc bylo uvedeno, že součástí pozemku je garáž, katastrální úřad vklad zamítl. Myslím, že by bylo vhodné, aby v těchto situacích, kdy je z listiny jednoznačně zřejmé, o kterou nemovitost se jedná, a není možná záměna, nemuselo docházet k zamítnutí vkladu, ale mohlo by snad stačit jen upřesnění nemovitosti všemi účastníky.

[45] Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. 2013
[46] Zákon 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
[47] Vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu z 21. 4. 2010, sp. zn. 30 Cdo 2591/2008

Naopak chyby v psaní a v počtech v listinách určených pro zápis práv nejsou podle § 578 odst. 4 občanského zákoníku a na to navazující konstantní judikatury právnímu jednání na újmu, pokud je jeho význam nepochybný.[48]

Nesprávné označení nemovitostí je nejčastějším důvodem, proč katastrální úřad neprovede zápis do katastru.[49]

3.2 Zahájení vkladového řízení

Vkladové řízení se v zásadě zahajuje jako správní řízení o žádosti ve smyslu § 44 správního řádu. Pro zjištění okamžiku zahájení řízení se použije obecná úprava správního řádu. Tou je § 44 odst. 1 správního řádu, který stanovuje, že správní řízení se zahajuje doručením žádosti či jiného návrhu příslušnému správnímu orgánu, kdy katastrální zákon pracuje s pojmem „návrh". Okamžik zahájení řízení je významný i z důvodu, že k němu pak zpětně vznikají konstitutivní účinky vkladu. Správní řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení návrhu věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu.

Druhou možností, jak může být zahájeno vkladové řízení, je zahájení řízení z úřední povinnosti. V takovém případě není ani podáván návrh na vklad, ani se neplatí žádný správní poplatek. Zahájení řízení z úřední povinnosti je možné za předpokladu, *„že příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem…"*[50] Pro zahájení řízení z úřední povinnosti je potřeba splnit kumulativně následující tři podmínky:[51]

1. Listina musí dojít od soudu, popřípadě od soudního exekutora, či v případě dědického řízení od notáře jako soudního komisaře.
2. Listina musí být vyhotovena orgánem, od kterého příslušnému katastrálnímu úřadu došla.
3. Jedná se o listinu, jež je rozhodnutím či potvrzením o právu, které se do katastru zapisuje vkladem.

Jestliže je vkladové řízení zahájeno z úřední povinnosti, katastrální úřad bez odkladu vyrozumí všechny jemu známé účastníky řízení v souladu s § 47 odst. 1 správního řádu.

[48] Evidence stanovisek ombudsmana. Vyhledávání | Evidence stanovisek ombudsmana [online]. Dostupné z: https://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/8696
[49] ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., *Katastr nemovitostí.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, 71 s.
[50] § 14 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[51] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 59 s.

Pokud by rozhodnutí nebo potvrzení o právu došlo od někoho jiného než přímo od soudu nebo soudního exekutora, musí k němu být přiložen i návrh na vklad a také vzniká povinnost zaplatit správní poplatek.[52]

Tím, že byl příslušnému katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad nebo soudní listina, je zahájeno řízení o povolení vkladu. Protože pro vedení řízení má význam pořadí, ve kterém přijdou návrhy na vklad, je důležité ustanovení správního řádu o předstihu žádosti. Proto katastrální úřad jako první úkon v řízení vyznačí časový údaj o doručení návrhu s přesností na minuty podle § 145 odst. správního řádu. Zároveň s vyznačením času se návrhu přiřadí spisová značka.[53]

3.2.1 Návrh na zahájení vkladového řízení

Řízení o povolení vkladu se zpravidla zahajuje návrhem. Návrh na zahájení vkladového řízení se podle § 14 odst. 1 katastrálního zákona podává na formuláři stanoveném v katastrální vyhlášce č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Takový formulář si lze bezplatně vyzvednout na zeměměřickém a katastrálním úřadě nebo si jej stáhnout z internetových stránek úřadu. Další, dnes nejčastěji využívanou možností je vyplnit interaktivní elektronický formulář dostupný přes aplikaci zeměměřického a katastrálního úřadu.[54] Do něj lze načíst některé údaje zapsané v katastru nemovitostí, což přináší zrychlení a usnadnění práce s formulářem pro návrh na vklad nejen navrhovatelům, ale i katastrálním úřadům. Další velkou výhodu spatřuji v tom, že aplikace zvládne i kontrolu správnosti vložených údajů, kdy uživatele na problém upozorní, a tím je možné předejít některým chybám při vyplňování. Takto elektronicky vyplněný formulář si pak pracovník katastrálního úřadu načte pomocí čárového kódu a podaný návrh na vklad se mu pak zobrazí v systému v elektronické podobě.

Všechny nezbytné náležitosti návrhu na vklad pak vyjmenovává § 14 katastrálního zákona. V návrhu na zahájení vkladového řízení musí být uvedeno: označení katastrálního úřadu, pro který je vklad určen, dále označení účastníků

[52] BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 159 s.
[53] Spisová značka začíná písmenem, ze kterého je možné dovodit, o jaký vklad se jedná. Například pro vklad vlastnického práva začíná písmenem V, následuje pořadové číslo přijetí návrhu v daném roce, za lomítkem pak rok zahájení řízení a nakonec za pomlčkou je třímístný kód, který označuje příslušné katastrální pracoviště.
[54] ČÚZK [online]. Dostupné z: https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx

vkladového řízení danými osobními údaji a také označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána. A nakonec je také důležité, aby návrh obsahoval podpis navrhovatele.

Účastníci řízení musí být v návrhu na vklad označeni zákonem stanoveným způsobem.[55] Vedle obvyklých údajů fyzických osob pro podání, jako je jméno, příjmení a adresa trvalého bydliště, je nutné uvést i rodné číslo účastníka, pokud je přiděleno; v opačném případě se uvádí datum narození. V případě, že je účastník i navrhovatelem, musí být ve formuláři označen i číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud byl vydán. Nejčastěji se pro tento účel používá číslo občanského průkazu.

Právnická osoba se ve formuláři na zahájení vkladového řízení označuje názvem, sídlem a identifikačním číslem, je-li přiděleno.[56]

K návrhu na zahájení vkladového řízení je zapotřebí, aby byly přiloženy dokumenty, které jsou uvedené v § 15 odst. 1 písm. a) až d) katastrálního zákona. Pokud k návrhu na vklad není přiložena vkladová listina, k takto podanému návrhu se nepřihlíží. V tomto případě se návrh posuzuje tak, jako by nebyl vůbec podán, a o této skutečnosti je následně katastrálním úřadem navrhovatel vyrozuměn. Podání samotného formuláře bez listiny tedy nemá pro zahájení řízení žádný význam.

3.2.2 Přílohy návrhu na vklad

Ve vkladovém řízení mají přílohy návrhu na vklad zásadní význam, protože právě ony jsou poklady, na základě kterých se ve vkladovém řízení rozhoduje. Přílohy návrhu na vklad jsou upraveny v § 15 katastrálního zákona a blíže pak také v § 66 a násl. katastrální vyhlášky.

Nejdůležitější přílohou návrhu na vklad je bezpochyby vkladová listina, která je povinnou přílohou, na jejímž základě se právo do katastru zapisuje. Tato listina musí obsahovat odůvodnění navrhovaného vkladu.[57] V případě, že by vkladová listina při podání návrhu na vklad chyběla, tak se k podanému návrhu vůbec nepřihlíží. S návrhem se v tomto případě jedná tak, jako by nebyl vůbec podán, řízení se nezahájí a katastrální úřad o tom následně navrhovatele vyrozumí.

Vkladovou listinou jsou nejčastěji listiny o právním jednání, například smlouvy a dohody, na základě kterých právo vzniká, mění se nebo zaniká. Stejně tak jsou

[55] § 14 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[56] BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 150 s.
[57] § 15 odst. 1. písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

vkladovou listinou rozhodnutí či potvrzení orgánů veřejné moci, kterými se zakládá, mění nebo ruší zapisované právo, případně kterými se deklaruje existence, změna, zánik nebo promlčení takového práva. Vkladovou listinou jsou i jiné listiny, pokud zákon stanoví, že se na jejich základě zapisuje do katastru vznik, změna, zánik nebo promlčení práva.[58] Některé druhy příloh musí v okamžiku podání návrhu už alespoň existovat (například souhlas stavebního úřadu s dělením pozemku).[59] Je možné, aby vkladová listina byla přiložena nejen jako originál, ale také pouze jako úředně ověřená kopie.

Pokud se právo, které má být na základě listiny do katastru zapsáno, týká jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s vkladovou listinou spojen geometrický plán, který danou část pozemku vymezuje. Je nutné, aby byl geometrický plán s vkladovou listinou pevně spojen, takže není možné, aby na něj listina například jen odkazovala. Geometrický plán musí být nedílnou součástí vkladové listiny[60] a považuje se pak za její součást.

Může nastat případ, kdy zákon stanoví, že určitá skutečnost zapisovaná do katastru vzniká, mění se, zaniká nebo se promlčuje, ale nestanoví listinu, na jejímž základě se tato změna do katastru zapíše. Proto je Český úřad zeměměřický a katastrální zmocněn katastrálním zákonem,[61] aby vyhláškou takovou listinu stanovil. Vyhláškou, která tyto listiny stanovuje, je katastrální vyhláška, která listiny upravuje konkrétně v § 66 až § 70. Jsou to například případy zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni, zástavnímu právu a mnohým dalším. Některé formuláře pro tyto případy jsou dostupné na stránkách zeměměřického a katastrálního úřadu.[62]

Vkladovou listinu stačí přiložit k návrhu na vklad v jednom vyhotovení. To je podstatný rozdíl oproti minulé úpravě,[63] kdy bylo nutné přiložit takový počet vkladových listin, který byl o dva vyšší než počet účastníků řízení. Po provedení vkladu katastrální úřad na listinách vyznačil doložku o provedení vkladu a odeslal listiny, které byly navíc, účastníkům řízení. Dnes je po skončení vkladového řízení vkladová listina uložena do sbírky listin katastru. Na základě žádosti o poskytnutí kopie ze sbírky listin katastru je možné získat kopii vkladové listiny.

[58] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 61 s.
[59] BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 162 s.
[60] BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 76 s.
[61] § 66 odst. 1 písm. g) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[62] ČÚZK – Formuláře pro některé vkladové listiny. ČÚZK – Úvod [online]. Copyright © [cit. 30.03.2022].
[63] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Pokud je účastník ve vkladovém řízení zastoupen, plná moc musí být přílohou návrhu na vklad. Katastrální zákon oproti úpravě ve správním řádu[64] zpřísňuje možnost účastníka vkladového řízení nechat se zastoupit na základě plné moci tím, že podpis zmocnitele na plné moci musí být úředně ověřen. Podpis zmocnitele nemusí být ověřen, pokud se provádí vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která sepsala veřejnou listinu.[65] Takovou osobou může být notář. Pro případ, že by mohla být plná moc zfalšována, stanovuje katastrální zákon pojistku. Tou je doručování písemností vždy přímo účastníkovi řízení, a to i v případech, kdy se podle správního řádu doručuje jen zmocněnci. Účastník tak má možnost včas se dozvědět o zahájeném řízení a bránit se proti případné falešné plné moci.

Pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba, je jako další příloha vyžadován výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku. Není to však nutné v případě, kdy je možné výpis získat dálkovým přístupem v českém jazyce nebo kdy je vkladová listina veřejnou listinou.

Vyžaduje-li to povaha navrhovaného vkladu, přikládají se k návrhu i další listiny, jejichž potřeba vyplývá z jiného právního předpisu. Katastrální zákon uvádí dva příklady takové listiny. Jsou jimi souhlas stavebního úřadu s dělením nebo scelováním pozemků a souhlas orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení.[66] Dále takovou listinou může být souhlas jednoho manžela s tím, že druhý nakládá s nemovitostí, která je ve společném jmění manželů.

Po podání návrhu na vklad lze dodatečně doplnit všechny přílohy. Výjimkou je vkladová listina. Tu nelze doplnit, a pokud je návrh na vklad doručen bez ní, k takto podanému návrhu se vůbec nepřihlíží a bere se tak, jako by nebyl vůbec podán.

3.2.3 Vyznačení plomby

Po zahájení řízení, ať už na návrh, nebo z moci úřední, katastrální úřad v souladu s § 9 odst. 1 katastrálního zákona nejpozději druhý den vyznačí, že práva u příslušné nemovitosti jsou dotčená změnou. Pro tuto skutečnost byla zavedena katastrální vyhláškou legislativní zkratka „plomba“. Plombu katastrální úřad vyznačuje bez ohledu na to, zda byl zaplacen správní poplatek. Ideální by bylo, kdyby byla plomba vyznačena

[64] § 33 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád
[65] § 15 odst. 1 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[66] § 15 odst. 1 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

ihned po doručení listiny, avšak plomba je zadávána ručně, kdy se nelze z kapacitních důvodů vždy spolehnout na její neprodlené vyznačení.[67]

Vyznačení plomby katastrálním úřadem vypadá v praxi tak, že je u dané nemovitosti v katastru uvedena informace, že je dotčená změnou.[68] Pokud se plomba vyznačuje na základě podaného návrhu na vklad, je pro rozsah plombou dotčených nemovitostí rozhodný obsah návrhu na vklad. Jestliže však nejsou v návrhu na vklad uvedeny žádné nemovitosti, vyznačí se plomba podle rozsahu nemovitostí uvedených ve vkladové listině. Na listu vlastnictví se v části B před označením nemovitosti, které se plomba týká, objeví písmeno „P“ označující plombu. Tak je možné zjistit, u které nemovitosti je vyznačena plomba, pokud je na listu více nemovitostí. Na listu vlastnictví v části D je pak informace o řízení, které se plomby týká. List vlastnictví je evidenční jednotka, která se má sedm částí označených písmeny a zakládá se vždy v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví.[69]

Plombu katastrální úřad odstraní po provedení vkladu nebo v případě, že je řízení zastaveno, odstraní plombu po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení vkladového řízení. Pokud byl návrh na vklad zamítnut, je plomba odstraněna po marném uplynutí třicetidenní lhůty pro podání žaloby anebo poté, co bylo doručeno pravomocné rozhodnutí soudu, kterým byla žaloba zamítnuta.[70]

3.2.4 Vyrozumění o zahájení vkladového řízení

Po vyznačení plomby katastrální úřad nejpozději následující den odešle vlastníkovi nemovitosti či jiné oprávněné osobě (pro tento okruh osob je také zavedený pojem „zapsané osoby“, který budu dále používat) vyrozumění o vyznačení změn právních poměrů na adresu uvedenou v návrhu na vklad[71] nebo datovou schránkou, pokud ji má zapsaná osoba zřízenu. V případě, že má vyrozumívaná osoba zřízenou službu sledování změn v katastru, zasílá se informace o vyznačení plomby jen prostřednictvím této služby. Vedle toho je možné, aby taková osoba, pokud o to požádá, byla navíc informována e-mailem nebo zprávou na mobilní telefon.[72]

[67] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 36 s.
[68] § 2 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[69] § 23 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[70] § 26 odst. 2 katastrální vyhlášky
[71] § 14 odst. 1 písm. b) zákona č 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[72] § 16 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Katastrální zákon má za cíl zajistit nad rámec správního řádu informování zapsané osoby o zahájeném vkladovém řízení, a to cestou nezávislou na případném zmocněnci. Protože při neoprávněných a podvodných návrzích na vklad byl za minulé úpravy nejčastěji používán právě falzifikát plné moci a protože tak nebyla vyrozuměna i zapsaná osoba, mohlo dojít k tomu, že by se poškozený dozvěděl o nežádoucím provedeném vkladu práva do katastru pozdě, mezitím by mohlo dokonce dojít k dalšímu převodu nemovitosti, a tím by se zhoršila pozice poškozeného pro obranu.

V případě, že je k jedné nemovitosti vyznačována další plomba v následujícím řízení a předchozí vkladové řízení týkající se téže nemovitosti ještě nebylo ukončeno, vyrozumí o tom katastrální úřad jak osobu zapsanou, tak i osobu ve prospěch které má být právo teprve zapsáno.[73]

Může se stát, že osoba, jejíž právo zapsané v katastru se má podle navrhovaného zápisu omezit nebo zaniknout, neexistuje. To se může stát například při výmazu věcného břemene, které zaniká smrtí oprávněného. V takovém případě se vyrozumění o plombě nezasílá a ani neběží dvacetidenní lhůta, ve které není možné provést vklad podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona. Druhou situací, kdy katastrální úřad vyrozumění o plombě nezasílá, je při takové změně práva, kterou nelze považovat za jeho zánik ani omezení (například zápis vlastnického práva k jednotkám na základě prohlášení vlastníka) nebo při zápisu nové samostatné budovy.[74]

3.2.5 Informace o probíhajícím vkladovém řízení

Poté co je zahájeno vkladové řízení, je možné získávat informace o tom, jak vkladové řízení pokračuje. Získávání těchto informací je upraveno vyhláškou 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Informace o probíhajícím řízení je možné získat z výpisu z katastru nemovitostí, který lze obdržet na katastrálním úřadě a na kontaktních místech veřejné správy. Výpisem z katastru nemovitostí se získá pouze aktuální informace, v jakém stavu se řízení nachází. Mnohem vhodnější pro sledování probíhajícího vkladového řízení jsou výstupy, které poskytuje Český úřad zeměměřický a katastrální prostřednictvím internetu. Vhodnou možností je bezplatná

[73] https://www.cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a-Jednaci-rad-kata/Jednaci-rad.aspx strana 13

[74] ČÚZK. Jednací řád katastrálního úřadu, Praha, 2014. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a-Jednaci-rad-kata/Jednaci-rad.aspx

aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí,[75] kde je možné sledovat aktualizované informace o řízení, a ačkoliv jsou tyto informace omezené na obecnou úroveň, myslím si, že je to nejjednodušší způsob. Pro podrobnější informace lze pak použít placenou aplikaci Dálkový přístup do katastru nemovitostí.[76]

3.2.6 Nesouhlas s návrhem na vklad

V případě, že zapsaná osoba nesouhlasí s podaným návrhem na vklad, je zapotřebí, aby se co nejdříve obrátila na katastrální úřad a vyjádřila svůj nesouhlas. Může buď popřít pravost svého podpisu na soukromé listině, nebo popřít pravost veřejné listiny s tím, že s povolením vkladu nesouhlasí, čímž zabrání provedení vkladu do doby, než se záležitost vyjasní.[77] Tímto způsobem je možné zabránit samotnému provedení vkladu.

Na základě vyjádřeného nesouhlasu musí katastrální úřad prověřit pravost rozporovaného podpisu na listině, případně doporučí tomu, kdo nesouhlasil s provedením vkladu, aby se obrátil na soud s žalobou na určení toho, že je vkladová listina neplatná. Pokud katastrální úřad shledá, že byl nesouhlas důvodný, vklad zamítne, v opačném případě dále pokračuje v řízení běžným způsobem.

Pokud však katastrální úřad i po prověření podpisů či listin vklad povolí nebo pokud byl vklad proveden, aniž by byl vyjádřen nesouhlas s provedením vkladu, může se účastník obrátit na soud, podat žalobu podle § 986 občanského zákoníku a nechat k nemovitosti zapsat poznámku spornosti podle § 24 katastrálního zákona.

3.2.7 Spis

Po přijetí návrhu na vklad na podatelnu příslušného katastrální úřadu začne katastrální úřad činit úkony, ke kterým je povinen podle správního řádu ve spojení s jednacím řádem katastrálního úřadu. Jakmile je návrh na vklad přijat, zakládá se k němu spis ve formě spisového obalu. Do něho se pak podle časové posloupnosti zakládají všechny dokumenty související s daným řízením, jako jsou přijaté listiny a všechny provedené úkony. Do spisu mají právo nahlížet, i poté co rozhodnutí nabude právní moci, všichni účastníci řízení, jejich zástupci a další osoby uvedené v § 38 správního

[75] Dostupné online na webové stránce https://nahlizenidokn.cuzk.cz
[76] Dostupné online na webové stránce https://www.cuzk.cz/aplikace-dp
[77] Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. 2013

řádu. Vedení spisu vkladového řízení blíže upravuje spisový řád katastrálního úřadu,[78] který vznikl na základě a v mezích zákona 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě.

3.2.8 Zpětvzetí a zúžení návrhu na vklad

Obecně podle úpravy § 45 odst. 4 správního řádu je možné, aby ještě před vydáním rozhodnutí katastrálního úřadu ve věci samé žadatel vzal svou žádost zpět či zúžil předmět řízení nezávisle na vůli ostatních účastníků řízení, přičemž takové právo má jen ten, kdo žádost podal. Oproti tomu katastrální zákon výrazně omezuje navrhovatele v dispozici se svým návrhem. Aby mohl ve vkladovém řízení navrhovatel vzít návrh zpět nebo jej zúžit, musí se zpětvzetím či zúžením návrhu souhlasit i všichni ostatní účastníci řízení. Navrhovatel sice může návrh na vklad vzít zpět nebo jej zúžit, jestliže však nedoloží souhlas ostatních a ti se ani po vyrozumění katastrálním úřadem v dané lhůtě nevyjádří či nevysloví souhlas, tak se ke zpětvzetí či zúžení návrhu nepřihlíží a řízení dál pokračuje.

V případě, že byl návrh na vklad vzat zpět, katastrální úřad řízení zastaví. Má-li být návrh na vklad zúžen, katastrální úřad posoudí, zda je oddělitelná ta část, jíž se zúžení návrhu týká. Pokud je oddělení možné, tak se v rozsahu zúžené části přistoupí na částečné zpětvzetí návrhu a řízení týkající se této části se zastaví. Katastrální zákon taková jednání tímto způsobem omezuje proto, že účastníci jsou mezi sebou smluvně vázáni, jsou tedy povinni smlouvě dostát a také se postarat o to, aby byl proveden zápis do katastru a právo na základě dané smlouvy mohlo vzniknout.[79]

3.3 Průběh vkladového řízení

Řízení o povolení vkladu práva do katastru je vedeno katastrálními úřady v souladu s § 5 odst. 1 písm. a) zákona o zeměměřických a katastrálních orgánech. Vkladové řízení je řízením jednostranným a nesporným, kdy katastrální úřad rozhoduje o subjektivním právu účastníků řízení. První úkonem katastrálního úřadu po zahájení řízení je vyznačení plomby, načež katastrální úřad postupem dle § 16 odst. 1

[78] Český úřad zeměměřický a katastrální, spisový řád katastrálního úřadu ze dne 4. května 2018, č. j. ČÚZK-04913/2018-22

[79] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 74 s.

katastrálního zákona informuje vlastníka nemovitosti a jiné oprávněné o tom, že daná nemovitost je dotčená změnou. Následně pak podle § 17 katastrálního zákona přezkoumává vkladové listiny, zda jsou způsobilé k povolení vkladu a splňují všechny náležitosti pro zápis do katastru.

Při přezkoumání listin podle § 17 odst. 1 a 2 katastrálního zákona se rozlišuje mezi listinou soukromou a veřejnou. Rozlišení mezi listinou soukromou a veřejnou je pro vkladové řízení zásadní, protože od toho se odvíjí způsob přezkoumání listiny. O tomto rozlišení blíže pojednává nový občanský zákoník, kdy z nadpisu a obsahu § 565 a § 566 lze dovodit, že soukromou listinou bude každá listina, kterou občanský zákoník nepovažuje za listinu veřejnou. Pokud se někdo dovolává soukromé listiny, je na něm, aby dokázal její pravost a správnost. Jinak je tomu u veřejné listiny, kdy § 567 občanského zákoníku stanoví, že pokud je nějaká skutečnost potvrzena ve veřejné listině, zakládá to proti každému důkaz o pravdivosti listiny, pokud není prokázán opak. Veřejné listiny jsou listiny vydané orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listiny, které za veřejné prohlásí zákon.[80]

Katastrální úřad přezkoumává všechny skutečnosti uvedené v § 17 katastrálního zákona podle stavu, jaký byl v okamžiku podání návrhu. Skutečnosti přezkoumává především na základě jemu předložených listin, dosavadních zápisů v katastru, evidence obyvatel a na základě informací poskytnutých účastníky vkladového řízení. V řízení o povolení vkladu práva do katastru zkoumá katastrální úřad listiny pouze z hledisek v zákoně vymezených, ale nezkoumá věcnou platnost smlouvy. Může tak dojít i k situaci, kdy dojde ke vkladu na základě absolutně či relativně neplatné smlouvy, ale je na osobě, která má na určení neplatnosti zájem, aby tak učinila u soudu.[81] Tímto se blíže zabývá důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu: *„Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení, ve kterém jsou přezkoumávány pouze listiny, a jedná se o řízení nesporné, nelze zkoumat platnost předložených listin v plném rozsahu. Lze však zjistit, zda důvod neplatnosti listiny nevyplývá již z jejího obsahu a dalších disponibilních dokumentů.“* Zákon o zápisech stanovoval taxativní výčet přezkumných důvodů, avšak při zjištění neplatnosti z obsahu listiny se často stávalo, že katastrální úřad obtížně hledal důvod zamítnutí, pod který by bylo možné důvod neplatnosti zařadit.

[80] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 71 s.
[81] VRCHOVÁ, K., VRCHA, P. K problematice řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. *Bulletin advokacie.* 2003, roč. 2003, č. 5, s. 21-32.

Výčet zkoumaných náležitostí soukromých vkladových listin uvádí § 17 katastrálního zákona, kdy katastrální úřad nejprve přezkoumá, zda listina splňuje všechny formální náležitosti. Mezi nejvýznamnější přezkoumávané náležitosti patří to, zda jsou ve vkladové listině nemovitosti označeny způsobem vyžadovaným katastrálním zákonem v § 8. Pokud se právo týká jen části pozemku, přezkoumává se, zda je s vkladovou listinou pevně spojen vyhotovený geometrický plán, který se považuje za součást listiny.

V případě, že by byla listina sepsána v jiném než českém, popřípadě slovenském jazyce, je zapotřebí předložit i úředně ověřený překlad, protože ve správním řízení se jedná a písemnosti vyhotovují v českém jazyce, jak stanoví § 16 odst. 1 správního řádu. Nastávají situace, kdy se rozhodnutí z cizích zemí dotýkají zápisů do katastru. Jak posuzovat tato rozhodnutí, upravuje zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, kde § 68 stanoví, že *„rozhodovat o právech k nemovitým věcem, které jsou na území České republiky, přísluší výlučně českým soudům nebo jiným příslušným českým orgánům veřejné moci,“* a podle § 74 odst. 2 přísluší pravomoc rozhodovat o právech týkajících se nemovitých věcí nacházejících se na našem území výlučně českým soudům.

Následně katastrální úřad zkoumá, zda je v obsahu soukromé listiny odůvodněn navrhovaný vklad.[82] Není možné, aby vkladová listina odkazovala na jinou listinu, na jejímž základě se vklad neprovádí. Důležité je, aby byl návrh na vklad s listinou v souladu. Také se zkoumá, jestli vkladová listina obsahuje všechny podstatné náležitosti požadované právními předpisy pro daný typ vkladové listiny, upravené zejména v občanském zákoníku. Předepsanou formu právního jednání[83] ohledně věcných práv k nemovitostem upravují § 560 a § 561 občanského zákoníku. Je zapotřebí, aby právní jednání bylo učiněno písemnou formou a také aby listina byla všemi účastníky právního jednání podepsána na téže listině. Pokud není podpis úředně ověřen, je dále podroben zkoumání, zda je pravý. Často se setkávám s názorem, že je nutné, aby byl podpis na vkladové listině úředně ověřen tzv. legalizací,[84] kterou se úředně ověří, že žadatel listinu před ověřujícím vlastnoručně podepsal anebo podpis na listině uznal za vlastní. Úředně ověřený podpis však není zákonem vyžadován a katastrální úřad považuje pravost podpisu na soukromé listině za prokázanou, jestliže:[85]

[82] § 17 odst. 1 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[83] § 17 odst. 1 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[84] § 10 a násl. zákona č. 21/2006 Sb., o ověřování, a § 74 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti
[85] § 62 a násl. vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

a) listina obsahuje prohlášení advokáta o pravosti vlastnoručního podpisu,
b) právnická osoba předložila podpisový vzor s úředně ověřeným podpisem jednající osoby shodný s vlastnoručním podpisem na listině a doklad o oprávnění této osoby jednat za právnickou osobu,
c) podepsaná osoba uznala před katastrálním úřadem, že jde o její vlastní podpis nebo o kopii jejího vlastního podpisu.

Jestliže osoba neprokázala pravost podpisu žádným z výše uvedených způsobů, je pravost možné prokázat jiným vhodným způsobem, především předložením znaleckého posudku.

Pokud osoba uznává podpis za vlastní před úřední osobou, tedy před zaměstnancem katastrálního úřadu, jak uvádím výše pod c) jako možnost ověření podpisu, sepisuje se protokol o uznání pravosti podpisu.

Podpis na vkladové listině je možné ověřit i v zahraničí. První možnost je listinu podepsat a podpis ověřit na zastupitelském úřadě České republiky, kdy takové ověření má povahu ověření podle zákona o ověřování.[86] Druhou možností je nechat podpis ověřit podle práva státu, ve kterém k podpisu došlo, a pokud má tento stát s Českou republikou uzavřenou mezinárodní smlouvu o právní pomoci[87] a pokud se tato smlouva vztahuje i na potvrzení pravosti podpisu, stačí si opatřit jen úřední překlad ověřovací doložky.[88]

Následně se zjišťuje, zda účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí.[89] Jak uvádí § 1012 občanského zákoníku, vlastník nemovitosti je oprávněn se svou nemovitostí libovolně nakládat, není-li v tom omezen jiným ustanovením právního řádu. Taková omezení nejsou častá. Nejčastěji je dispozice s nemovitostí vázána na určitý souhlas. Jindy může být vlastník omezen v nakládání se svou nemovitostí rozhodnutím či jiným opatřením veřejné moci. O takových omezeních se do katastru nemovitostí zapisují poznámky. V § 17 odst. 1 písm. f) je shrnutí předchozích náležitostí, které nepřináší nic nového.[90]

Dále se zkoumá, zda byl k právnímu jednání účastníka vkladového řízení udělen souhlas podle jiného právního předpisu, je-li potřeba.

---

[86] 21/2006 Sb., zákon o ověřování
[87] Seznam mezinárodních smluv je k dispozici na webových stránkách ministerstva spravedlnosti http://portal.justice.cz
[88] ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., *Katastr nemovitostí.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, 81 s.
[89] § 17 odst. 1 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[90] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 77 s.

Všechny zápisy při derivativním vzniku věcného práva by měly tvořit logickou, souvislou a na sebe navazující řadu, neboť každé takto nově vzniklé právo je odvozeno od předchozího práva k dané nemovitosti. Proto je důležité zjistit, zda právo vzniká originárním, nebo derivativním způsobem.

Originárním způsobem vzniká právo k nemovitosti především zhotovením věci. Takový stav vzniká, když nemovitost není součástí pozemku a pozemek má jiného vlastníka. Za originární způsob vlastnického práva se považuje nabytí vlastnického práva ve veřejné dražbě. V těchto případech návaznost zápisů nelze zkoumat.[91] Možností je také tzv. zápis skokem, kdy je možné opřít se o stav, který ještě není v katastru zapsán. Jako příklad takového stavu je například situace, kdy v katastru je zapsán jako vlastník zůstavitel a kdy dědic, který dosud není zapsán v katastru jako vlastník, převádí vlastnické právo na jinou osobu. Dědic může současně s návrhem na vklad doložit rozhodnutí o nabytí dědictví, čímž dojde k vyplnění logické mezery v dosud provedených zápisech a vklad ve prospěch třetí osoby se povolí, aniž by předtím muselo být do katastru zapsáno vlastnické právo pro dědice.[92]

U veřejné listiny se předpokládá, že skutečnost v ní potvrzená je správná a platná, pokud není prokázán opak.[93] Na rozdíl od soukromých listin tedy u veřejných listin katastrální úřad nezkoumá jejich platnost. Jinak můžeme rozsah přezkumu označit za stejný u obou druhů listin. V případě rozhodnutí soudu se nadto ještě zkoumá správnost označení nemovitosti podle § 8 katastrálního zákona a navíc by taková listina se soudním rozhodnutím měla být opatřena doložkou o nabytí právní moci.[94]

3.3.1 Přerušení řízení

Při zjištění, že má návrh na vklad nedostatky nebo chybí některá z příloh, katastrální úřad přeruší řízení usnesením v souladu § 64 odst. 1 písm. a) správní řádu a vyzve účastníky řízení k odstranění nedostatků podle § 45 odst. 2 správního řádu. Katastrální úřad pomůže účastníkům odstranit nedostatky na místě nebo je vyzve k jejich odstranění. K odstranění nedostatků poskytne přiměřenou lhůtu, zpravidla třicet dnů, a poučí je o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě. V případě, že nedostatky nejsou v dané lhůtě odstraněny, vydá katastrální úřad ve věci rozhodnutí, kterým návrh na vklad práva do katastru zamítne, popřípadě řízení zastaví. Proti

[91] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 78 s.
[92] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 78 s.
[93] § 568 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
[94] § 17 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

usnesení o zastavení řízení je možné se do patnácti dnů ode dne jeho oznámení odvolat. Odvolání se podává prostřednictvím příslušného katastrálního pracoviště k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, který rozhoduje o odvoláních proti rozhodnutí katastrálních úřadů.[95]

V praxi jsem měl možnost vidět usnesení katastrálních úřadů o přerušení řízení, kde se v odůvodnění velmi srozumitelně popisují nedostatky, kterými návrh trpí, a popisuje se postup, jak je vhodné situaci řešit.

3.4 Rozhodnutí o podaném návrhu na vklad

Katastrální úřad na základě předložených listin rozhodne v souladu s § 18 katastrálního zákona o povolení nebo o zamítnutí vkladu.

3.4.1 Povolení a provedení vkladu

Jelikož je řízení o povolení vkladu práva zvláštním druhem správního řízení, i jeho účelem je vydání rozhodnutí. Jedná se o rozhodnutí, kterým správní orgán v určité věci zakládá, mění nebo ruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby, případně v určité věci prohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá.[96] Katastrální úřad nejprve přezkoumá, zda jsou splněny všechny podmínky stanovené v § 17 katastrálního zákona. Povolení vkladu se posuzuje podle stavu, jaký byl v okamžiku zahájení řízení. Jestliže jsou náležitosti splněny a nenastane důvod k přerušení nebo zastavení řízení, katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona. Rozhodnutí o povolení vkladu je správním rozhodnutím podle § 67 odst. 1 správního řádu. Rozhodnutí o povolení vkladu se vyhotovuje pouze zápisem ve spisu a vyhotovením tohoto zápisu nabude právní moci. Rozhodnutí provedené zápisem ve spisu se neodůvodňuje.[97]

Katastrální úřad pak zašle všem účastníkům a jejich zástupcům vyrozumění o povolení vkladu. Na doručení tohoto vyrozumění není vázáno nabytí právní moci. Právní moci nabývá rozhodnutí již zápisem rozhodnutí o povolení vkladu do spisu. Vyrozumění o povolení vkladu je významná skutečnost, protože právě od tohoto okamžiku běží lhůty důležité při realizaci zásady materiální publicity.[98] Důležitý je okamžik, kdy se dotčená osoba o provedeném vkladu dozví, aby se dotčená osoba

[95] § 4 písm. d) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech
[96] § 9 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád
[97] § 64 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád
[98] Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. 2013

mohla případně dožadovat zápisu poznámky spornosti. Pokud by nebyla dotčená osoba o provedeném vkladu řádně vyrozuměna, má to vliv na lhůtu, kdy je možné žádat zápis poznámky spornosti, a ta je v takovém případě prodloužena na tři roky od provedení zápisu.[99]

3.4.2 Částečné povolení vkladu

V některých případech dospěje katastrální úřad k tomu, že je nutné vydat rozhodnutí o částečném povolení vkladu. To je možné za předpokladu, že katastrální úřad při přezkoumání vkladové listiny zjistí, že je splněna podmínka oddělitelnosti právního jednání. Pak návrh na vklad v jedné části povolí a v druhé části jej zamítne. V takovém případě katastrální úřad vydá rozhodnutí o částečném povolení vkladu a namísto vyrozumění doručuje písemné rozhodnutí. To současně obsahuje i rozhodnutí o částečném zamítnutí. Rozhodnutí nabude právní moci dnem doručení poslednímu z účastníků řízení.[100] V tomto případě je možné se proti zamítnuté části obrátit na soud s žalobou podle části páté občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.

V druhé situaci, která může při částečném povolení vkladu nastat, katastrální úřad návrh na vklad částečně povolí a částečně zastaví. V takovém případě zašle katastrální úřad všem účastníkům písemné rozhodnutí o částečném povolení vkladu i s usnesením o částečném zastavení řízení o návrhu na vklad. Rozhodnutí o povolení vkladu nabývá právní moci doručením dnem doručení poslednímu z účastníků. Usnesení, kterým se vkladové řízení částečně zastavuje, pak nabývá právní moci po marném uplynutí patnáctidenní lhůty pro podání odvolání. Ta se počítá ode dne doručení poslednímu účastníkovi.[101] V obou případech částečného povolení návrhu na vklad pak katastrální úřad provede vklad až poté, co rozhodnutí o povolení vkladu nabude právní moci.

3.4.3 Lhůty pro vklad a vyrozumění o vkladu

Další podmínkou pro to, aby mohl katastrální úřad povolit vklad, je uplynutí dvacetidenní lhůty ode dne odeslání vyrozumění podle § 16 odst. 1 katastrálního zákona. Po uplynutí této lhůty, během níž katastrální úřad nesmí vklad povolit, je

[99] § 986 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
[100] Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. 2013
[101] BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 203 s.

katastrální úřad jako správní orgán povinen vydat rozhodnutí bez zbytečného odkladu, a to nejpozději do třiceti dnů od zahájení řízení.[102]

Do pěti pracovních dní od provedení vkladu zašle katastrální úřad vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden. Zasílá se písemně na adresu účastníka, která je uvedena v katastru. Vyrozumění se zasílá datovou schránkou v případě, že ji má účastník zřízenou. Jako pojistka proti podvodům ze strany zmocněnce se vyrozumění zasílá rovněž účastníkovi vkladového řízení, který byl v řízení zmocněncem zastoupen.

Dvacetidenní lhůta, ve které katastrální úřad nesmí provést vklad, bývá často kritizována, hlavně kvůli tomu, že vzhledem k digitalizaci státní správy je již možné provádět zápisy v kratších lhůtách, než tomu bylo dříve. Objevují se názory, že stávající lhůta je zbytečná a vznikla z hysterie, aby nedocházelo k masovým krádežím nemovitostí.[103] Podle mého názoru je tato lhůta sice poměrně dlouhá a mohlo by dostačovat i patnáct dní, ale myslím si, že její zavedení bylo vhodné, protože zvyšuje důvěru lidí v katastr nemovitostí. Zapsané osoby totiž nemusí zápisy v katastru kontrolovat a mohou se spolehnout na to, že budou vyrozuměny po vyznačení plomby a stále budou mít dost času, aby mohly situaci řešit, než dojde k samotnému zápisu práva do katastru. Touto lhůtou se podle mě značně omezuje prostor pro neoprávněné nakládání s nemovitostmi, protože je zajištěno, aby se o převodu zapsaná osoba dozvěděla a měla pohodlnou lhůtu na případnou reakci. Myslím si však, že by bylo vhodné zájemcům o provedení vkladu v kratší lhůtě nabídnout možnost zkráceného řízení, při kterém by byla zkrácená lhůta kompenzována přísnějším prokázáním totožnosti účastníků. Mohlo by jít například o ověření podpisu na listině notářem anebo o potvrzení podpisu a projevení souhlasu se zrychleným řízením prostřednictvím bankovní identity.

Pokud je návrhu na vklad rozhodnutím zcela vyhověno, rozhodnutí je pouze zapsáno záznamem do spisu, čímž nabývá právní moci. Po provedení vkladu vyjme pracovník katastrální úřadu vkladovou listinu ze spisu, založí ji do sbírky listin a zašle účastníkům vyrozumění o provedeném vkladu s informacemi tom, jaký vklad byl do katastru proveden. Ve vyrozumění je výpis provedených změn, tedy které právo bylo vymazáno a které nově zapsáno. Takové vyrozumění je velmi přehledné a vedle základních informací, jako označení nemovitosti, vypadá tak, že jsou v něm zrušené

[102] § 71 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád
[103] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, XVII s.

údaje napsané tučně a jsou podtržené, zatímco nově evidované údaje jsou napsané červeně.

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustná žádná obrana, a to ani podle správního řádu, ani podle občanského soudního řádu. Je tomu tak proto, že po povolení vkladu nemá katastrální úřad jinou možnost než vklad provést, tj. provést zápis práva do katastru.[104]

Obrana je možná až proti samotnému vkladu, tedy zápisu do katastru. Obrana je umožněna na základě § 986 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení se ten, kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno, a to poznámkou spornosti. Osoba, která žádala o zápis poznámky spornosti, má pak dva měsíce od doručení této žádosti na to, aby doložila, že své právo uplatnila u soudu, jinak katastrální úřad po uplynutí této lhůty poznámku vymaže. Pokud se žadatel obrátil na katastrální úřad s žádostí o zápis poznámky do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu zápis svědčí. Po uplynutí této lhůty už toto právo působí jen vůči osobě, která dosáhla zápisu, aniž by jednala v dobré víře. Jiná situace nastává, pokud nebyl žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn. V takovém případě se mu prodlužuje lhůta pro uplatnění tohoto práva na dva roky ode dne provedení popíraného zápisu.

Myslím, že je vzhledem k těmto lhůtám vhodné, aby vlastníci a jiní oprávnění alespoň jedou za tři roky zkontrolovali, zda v katastru nedošlo k nějakým neoprávněným změnám v zápisech. Kontrola těchto údajů je díky bezplatnému nahlížení do katastru celkem jednoduchá a rychlá.

3.4.4 Zamítnutí vkladu

Pokud naopak nejsou všechny podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad návrh zamítne. Také se může stát, že návrh na vklad ztratí před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky. Tehdy katastrální úřad rovněž povolení zamítne.

Ke ztrátě právních účinků návrhu na vklad může dojít například v případě, když soud vydá usnesení o nařízení předběžného opatření,[105] kterým zakazuje vlastníkovi

[104] BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 204 s.
[105] § 74 a násl. občanského soudního řádu

nemovitosti s nemovitostí nakládat.[106] Své právní účinky návrh na vklad ztratí i v případě, že účastník učinil právní úkon předtím, než se usnesení o předběžném opatření stalo vykonatelným, a není rozhodné, zda bylo vykonatelné před anebo po podání návrhu na vklad.[107] Návrh na vklad může své právní účinky ztratit i během trestního řízení, a to za předpokladu, kdy byl návrh na vklad podán před vydáním usnesení o zajištění nemovitosti,[108] které se řízení týká, a katastrální úřad o návrhu ještě nerozhodl.

Pokud katastrální úřad vklad zamítá, nemusí v takovém případě dodržet dvacetidenní lhůtu platnou při povolení vkladu. Podle správního řádu[109] musí být před rozhodnutím dána účastníkům možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. To neplatí, jestliže je žádosti vyhověno v plném rozsahu nebo pokud se účastník práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí vzdal. V praxi pak toto ustanovení o právu účastníků řízení na vyjádření aplikují katastrální úřady tím způsobem, že vyrozumí účastníky vkladového řízení o překážkách povolení vkladu a současně je poučí o možnosti vzít návrh zpět.[110] Vzhledem k tomu, že právní moci nabývá rozhodnutí o zamítnutí vkladu dnem doručení poslednímu z účastníků řízení, nastanou-li v řízení překážky, které by vedly k zamítnutí návrhu, je vhodné pro urychlení dalšího řízení vzít návrh zpět. Jestliže vezmou účastníci před rozhodnutím o zamítnutí vkladu návrh zpět, katastrální úřad zastaví řízení. Nejsou-li splněny podmínky k povolení vkladu, katastrální úřad vklad rozhodnutím zamítne.

Jak již bylo zmíněno, právní moci nabývá rozhodnutí o zamítnutí vkladu dnem doručení poslednímu z účastníků řízení. Na rozdíl od rozhodnutí o povolení vkladu zákon poskytuje při zamítnutí vkladu lhůtu třiceti dní od doručení tohoto rozhodnutí, během které se účastníci řízení mohou obrátit na soud.[111] Podaná žaloba proti zamítnutí vkladu má za důsledek, že další řízení týkající se stejné nemovitosti jako rozhodnutí o zamítnutí se přeruší po dobu, kdy je možné žalobu podat, až do doručení pravomocného rozhodnutí soudu. V případě, že je podán nový návrh na vklad týkající se téhož zamítnutého řízení, takové řízení se ze zákona přerušuje opět do dne doručení pravomocného rozhodnutí soudu.

---

[106] § 76 odst. 1 písm. d) občanského soudního řádu
[107] BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 202 s.
[108] § 79d odst. 5 trestního řádu
[109] § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád
[110] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 85 s.
[111] § 249 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

3.4.5 Obrana proti vkladu

Proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek podle správního řádu a ani se nelze proti zápisu bránit žádnými prostředky stanovenými občanským soudním řádem. Je tomu tak proto, že jakmile byl vklad povolen, nemá katastrální úřad jinou možnost než vklad provést, tj. provést zápis práva do katastru. Možnost obrany je tak posunuta až proti samotnému vkladu.[112] Podle § 986 občanského zákoníku se může ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech bez právního důvodu dotčen, domáhat výmazu takového zápisu a může také požádat, aby tato skutečnost byla v katastru poznamenána. Tato skutečnost se v katastru poznamenává zápisem poznámky spornosti. Do dvou měsíců od zapsání poznámky spornosti musí pak žadatel doložit, že své právo uplatnil u soudu, jinak katastrální úřad poznámku spornosti vymaže.

3.4.6 Žaloba proti zamítnutí vkladu

Velkou zvláštností žaloby proti zamítnutí návrhu na vklad je, že se oproti jiným správním řízením o podané žalobě rozhoduje nikoliv ve správním soudnictví, ale u civilního soudu. Soudní řízení o takovéto žalobě je upraveno v části páté § 244 a násl. občanského soudního řádu. Žaloba ve věcech vkladu práva k nemovitostem se podává podle § 249 odst. 2 občanského soudního řádu ke krajskému soudu, který rozhoduje jako soud v prvním stupni. Katastrální zákon pak zkracuje lhůtu k podání žaloby na jeden měsíc od doručení rozhodnutí, na rozdíl od úpravy v § 247 odst. 1 občanského soudního řádu, který stanovuje lhůtu dvouměsíční.

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není možné použít žádný prostředek obrany podle správního řádu. Není tedy možný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení. Přípustná je pouze žaloba podle občanského řádu soudního,[113] konkrétně podle části páté o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Jak uvádí § 244 odst. 1 občanského soudního řádu: *„Rozhodl-li orgán moci výkonné, orgán územního samosprávného celku, orgán zájmové nebo profesní samosprávy, popřípadě smírčí orgán zřízený podle zvláštního právního předpisu (dále jen ‚správní orgán‘) podle zvláštního zákona o sporu nebo o jiné právní věci, která vyplývá ze vztahů soukromého práva (§ 7 odst. 1), a nabylo-li rozhodnutí správního orgánu právní moci, může být tatáž věc projednána na návrh v občanském soudním řízení.“*

[112] BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 204 s.
[113] Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

O podané žalobě proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu katastrální úřad vyznačí v katastru upozornění.[114] Účastníci soudního řízení jsou totožní s účastníky vkladového řízení. Katastrální úřad účastníkem soudního řízení v tomto případě ale není.

Dle judikatury má žaloba proti zamítnutí vkladu následující opodstatnění: *„Podstata projednání a rozhodnutí téže věci (sporu nebo jiné právní věci), o níž bylo pravomocně rozhodnuto správním orgánem, v občanském soudním řízení spočívá v tom, že se účastníku řízení před správním orgánem, který vyčerpal v řízení před správním orgánem řádné opravné prostředky a který není spokojen s konečným rozhodnutím správního orgánu, umožňuje, aby – bez ohledu na překážku věci pravomocně rozsouzené vytvořenou pravomocným rozhodnutím správního orgánu – požadoval nové projednání sporu nebo jiné právní věci u soudu a nové rozhodnutí ve věci, dospěje-li soud k jiným závěrům než správní orgán.“*[115]

V soudním řízení ve věcech podle části páté občanského soudního řádu se nejedná o přezkum správnosti rozhodnutí katastrálního úřadu ani procesního postupu při vydávání rozhodnutí. Jde o nové projednání a meritorní rozhodnutí ve věci, o níž předtím rozhodl katastrální úřad. Soud se v tomto řízení zabývá návrhem na vklad v takovém rozsahu, v jakém k tomu byl oprávněn katastrální úřad. Soud není nijak vázán skutkovým stavem, který byl zjištěn katastrálním úřadem.

Jestliže soud dospěje k závěru, že má být rozhodnuto jinak, než jak rozhodl katastrální úřad, rozhodne ve věci samé rozsudkem a v rozsahu, v jakém bylo rozhodnutí katastrálního úřadu dotčeno, jej nahradí. Pokud soud rozsudkem vklad povolí, nahradí tímto rozsudkem rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým byl vklad zamítnut.

Podaná žaloba proti zamítnutí vkladu má důsledky pro další vkladová řízení týkající se téže nemovitosti jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Mohou nastat dvě různé situace, které závisí na tom, kdy byl další návrh na vklad podán.

V první situaci v případě, že byl další návrh na vklad podán před podáním žaloby, se toto následující vkladové řízení přerušuje po dobu stanovenou pro podání žaloby, tedy po dobu třiceti dní od doručení rozhodnutí poslednímu z účastníků. V případě, že další vklad byl podán až po podání žaloby, vkladové řízení se přerušuje až do dne, kdy je příslušnému katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné soudní rozhodnutí ve věci vkladu.[116] Jestliže se takto řízení přerušuje, nevydává se o přerušení

[114] Vyhláška č. 357/2013 Sb., § 21 odst. 1 písm. d)
[115] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2014 sp. zn. 21 Cdo 1607/2013
[116] § 18 odst. 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

žádné rozhodnutí, protože se přerušuje ze zákona. Pokud již uplynula třicetidenní lhůta a katastrální úřad nemá zprávy o tom, že byla podána žaloba, tak se před pokračováním v přerušeném řízení písemně dotáže příslušného soudu, zda k němu nebyla proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu žaloba podána.[117]

Druhá situace nastává, když je další řízení týkající se téže nemovitosti jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu podáno až po vydání rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Toto další řízení se usnesením přerušuje, s účinky ke dni doručení návrhu, a to až do doby, kdy je jisté, že soud vklad nepovolí.

Setkal jsem se s názory, že by soudní přezkum o zamítnutí vkladu měl spadat pod správní soudnictví, protože v dnešním řízení se soud zabývá spíše procesní stránkou věci, tedy tím, zda katastrální úřad rozhodl oprávněně o zamítnutí návrhu. Přikláněl bych se spíše pro zachování současné úpravy, protože jednak funguje delší dobu, takže je tento postup zavedený, jednak ve správním soudnictví trvá vydání rozhodnutí průměrně více než dvojnásobnou dobu.[118]

[117] BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 201 s.

[118] Správních žalob loni ubylo. Průměrná délka řízení se ale stále prodlužuje – Česká justice. Homepage – Česká justice [online]. Dostupné z: https://www.ceska-justice.cz/2020/06/spravnich-zalob-loni-ubylo-prumerna-delka-rizeni-se-stale-prodluzuje/

4 Zápis záznamem

Záznam je vedle vkladu a poznámky jedním z druhů práv, která se zapisují do katastru. Podle § 6 katastrálního zákona je záznam zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Taxativní výčet práv, která se zapisují záznamem, je upraven v § 19 katastrálního zákona. Záznamem se zapisují práva subjektů veřejnoprávní povahy hospodařit s majetkem nebo jej spravovat v případě, že vlastník je odlišnou osobou.

Záznam má pouze evidenční účinky a zápisem záznamem žádné právo nevzniká. Samotná práva vznikají již před zápisem záznamu, a to ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Existence práv odvozených od vlastnického práva nezávisí na zápisu do katastru.[119]

Návrh na záznam může podat užší okruh osob, než je tomu u návrhu na vklad. Návrh může podat ten, kdo má na provedení právní zájem. Dále může podat návrh také vlastník nemovitosti, za kterého jedná orgán veřejné moci, v tomto případě stát. Za kraje nebo obce může navrhovat záznam orgán územního samosprávného celku. Tím může být orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil.[120]

O provedení zápisu záznamem se nerozhoduje postupem podle správního řádu a ani se o něm nevede správní řízení. Proto ani podáním návrhu na záznam není zahájeno žádné správní řízení, které by bylo zakončeno rozhodnutím o provedení nebo zamítnutí záznamu.[121] Částečně se však správní řád na záznamové řízení použije, a to v případě základních zásad činnosti správních orgánů uvedených v § 2 až § 8 správního řádu. Na základě § 177 správního řádu se tyto zásady použijí i v případech, kdy zvláštní zákon stanoví, že se správní řád nepoužije a ani sám obdobnou úpravu zásad neobsahuje. Pokud správní orgán provádí úkony, na které se nevztahuje část druhá a třetí správního řádu, postupuje pak obdobně podle části čtvrté správního řádu.

Protože se nejedná o řízení podle správního řádu, není umožněno na jeho základě proti neprovedení záznamu podat žádný opravný prostředek. Možnost soudní ochrany vyplývá z usnesení Nejvyššího správního soudu:[122] *„Soudní ochrany proti provedení či neprovedení záznamu do katastru nemovitostí podle § 7 a § 8 zákona č.*

[119] BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 207 s.
[120] § 20 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[121] BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 94 s.
[122] Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010 sp. zn. 7 Aps 3/2008-98

265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, se lze ve správním soudnictví domáhat v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu podle § 82 a násl. s. ř. s." Usnesení se sice týká minulé právní úpravy, ale právní povaha zápisu záznamem se nezměnila, a tak je judikát možné použít i pro dnešní zápis záznamem podle § 19 katastrálního zákona.

Pro zápis záznamem je nutné, aby navrhovatel doložil katastrálnímu úřadu listinu, která dokládá, které právo má být zapsáno. V souvislosti se směnami v organizační struktuře státních orgánů mohou být listiny pro zápis oprávnění uvedeny přímo v zákoně. V takovém případě vydává pro katastrální úřad právně závazné pokyny, ve kterých jsou listiny pro zápis, Český úřad zeměměřický a katastrální.

Katastrální úřad zkoumá listinu pouze z hledisek stanovených v § 21 katastrálního zákona. Nejprve zjišťuje, zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou. Dále zkoumá, zda je předložená listina bez závažných chyb v psaní a počtech, bez jiných zřejmých nesprávností a také zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Překážkou pro provedení záznamu nejsou drobné chyby v psaní a v počtech, pokud je text listiny i přes tyto chyby stále určitý a srozumitelný.[123] Je důležité zmínit, že pro zápis práv záznamem platí obecná pravidla pro zápis práv do katastru stanovená v § 6 až § 10 katastrálního zákona.

V případě, že předložená listina k zápisu záznamem splňuje všechny náležitosti pro zápis, katastrální úřad zápis provede na základě doručeného rozhodnutí orgánu veřejné moci, případně jiné listiny potvrzující nebo osvědčující práva. V opačném případě, kdy listina není způsobilá pro zápis záznamem, katastrální úřad listinu předkladateli vrátí a písemně mu sdělí důvody, proč nebyl zápis proveden. Vrácení listiny nemá formální náležitosti rozhodnutí a neobsahuje ani poučení o opravných prostředcích.[124] Plombu katastrální úřad odstraní po provedení záznamu, a to i tehdy, když byl zápis proveden jen částečně. Pokud je předkladateli vrácena listina nezpůsobilá pro zápis záznamu, plomba se také odstraní.

Zápis záznamem může být proveden v rámci vkladového řízení, a to v takovém případě, když právo odvozené vzniká zároveň s vlastnickým právem státu nebo

[123] Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. 2013

[124] ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., *Katastr nemovitostí.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, 182 s.

územního samosprávného celku. V tomto případě je nutné, aby obě práva vznikala současně na základě předložené listiny.

Pokud zaniká vlastnické právo státu nebo územního samosprávného celku, od kterého je další právo zapsaným záznamem odvozeno, katastrální úřad provede v tomto vkladovém řízení i výmaz záznamu. Pro provedení výmazu odvozeného práva v rámci vkladu postačuje katastrálnímu úřadu jako podklad listina, kterou se vymazává vlastnické právo, od kterého se jiné právo odvozuje.

5 Zápis poznámkou

Třetí a poslední typ zápisu do katastru je zápis poznámkou. O poznámce uvádí § 6 katastrálního zákona: *„Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.“* Poznámky se dělí na tři druhy. Jsou jimi poznámky k osobě, poznámky k nemovitosti a poznámky spornosti. Základním smyslem poznámek je, že se jimi upozorňuje na právně relevantní skutečnosti, které se mohou vztahovat k osobám, nemovitostem nebo samotným právům zapsaným do katastru.[125]

Poznámka se stejně jako záznam neprovádí postupem podle správního řádu. O provedení či neprovedení poznámky se žádné písemné rozhodnutí nevydává a proti provedení ani neprovedení není přípustný žádný opravný prostředek. Ustanovení o zápisu a výmazu záznamem se přiměřeně použijí také pro zápis a výmaz poznámky.[126]

Katastrální úřad zapisuje poznámku na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka nebo insolvenčního správce nebo i na základě doloženého návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.[127]

V případě, že se poznámka zapisuje na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, může být poznámka zapsána, aniž by takové rozhodnutí bylo opatřeno doložkou právní moci nebo doložkou vykonatelnosti.

5.1 Poznámka k nemovitosti a k osobě

Poznámka k nemovitosti se zapisuje do listu vlastnictví přímo k dotčené nemovitosti. Není tedy důležité, kdo je v katastru zapsán jako vlastník nemovitosti, taková poznámka se týká jen přímo dané nemovitosti. Naopak poznámka k osobě se zapisuje na všechny listy vlastnictví, na kterých je taková osoba zapsána jako vlastník. Dalším rozdílem mezi těmito dvěma poznámkami je, že u poznámky k nemovitosti ji zapisuje místně příslušný katastrální úřad, kdežto poznámku k osobě může zapsat jakýkoliv katastrální úřad, kterému je doručena listina pro zápis či výmaz poznámky. V § 23 katastrálního zákona je uveden taxativní výčet poznámek k nemovitosti. Seznam se oproti předchozí úpravě značně rozšířil, a to především kvůli změnám, které přinesl

[125] ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., *Katastr nemovitostí.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, 184 s
[126] § 26 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
[127] § 22 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

nový občanský zákoník. Nejčastěji se v praxi setkávám se zapsanými poznámkami k nemovitosti týkajícími se exekučních příkazů ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti. Podle nové úpravy se objevují také občanskoprávní věci, jako například ujednání pořadí zástavních práv či zákaz nakládat s nemovitostí.

Výčet jednotlivých poznámek k osobě je pak uveden v § 25 odst. 1 katastrálního zákona. Poznámky se zapisují k osobě povinného nejen na základě předložených listin, ale také na základě údajů převzatých z informačního systému insolvenčního rejstříku. Jak jsem výše uvedl, poznámku k osobě zapíše nebo naopak vymaže kterýkoliv katastrální úřad, jemuž je listina pro zápis či výmaz poznámky doručena. Jedná se o změnu oproti minulé úpravě, která i v tomto případě trvala na místní příslušnosti. To se negativně projevovalo v případě, kdy byla listina doručena nepříslušnému katastrálnímu úřadu a následně musela být postoupena příslušnému katastrálnímu úřadu, takže docházelo ke zbytečným průtahům, než byla poznámka zapsána.

5.2 Poznámka spornosti zápisu

Třetím typem poznámky je poznámka spornosti zápisu. Na základě zásady materiální publicity je chráněna důvěra v údaje, které jsou v katastru zapsané. Může však dojít k situaci, že jsou údaje v rozporu se skutečným stavem, a dokud soud ve věci nerozhodne, řeší se věc prozatímně zápisem poznámky spornosti zápisu. Ta vychází především z ustanovení občanského zákoníku § 985, poznámka rozepře, a § 986, poznámka spornosti. Na jejich základě se může ten, jehož právo bylo dotčeno zápisem, který není v souladu se skutečným stavem, domáhat odstranění nesouladu, anebo byl-li dotčen provedeným zápisem do katastru bez právního důvodu, může se domáhat výmazu takového zápisu. Vedle těchto poznámek spornosti v případě žalob podaných podle těchto ustanovení se zapisuje poznámka spornosti, když je u soudu napadena platnost právního jednání v době mezi podáním návrhu na vklad a případným provedením vkladu.[128] Pro vyznačení poznámky je třeba, aby dotčená osoba uplatnila svá práva u soudu. Pokud dotčená osoba žádá zápis poznámky rozepře, musí tato osoba zároveň s žádostí doložit i skutečnost, že podala ve věci žalobu u soudu. Oproti tomu u poznámky spornosti stačí, aby po zápisu poznámky spornosti do katastru podala osoba dotčená na svých právech žalobu do dvou měsíců od zápisu poznámky, přičemž po uplynutí této lhůty je poznámka vymazána.

[128] Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. 2013

Katastrální úřady při zápisu poznámky postupují obdobně jako při zápisu a výmazu záznamu a podle toho se také přiměřeně použije ustanovení § 21 katastrálního zákona. O otázce a možnostech obrany proti zapsání či výmazu poznámky rozhodoval Nejvyššího správní soud:[129] *„Soudní ochrany proti provedení či neprovedení poznámky do katastru nemovitostí… se lze ve správním soudnictví domáhat v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu (§ 82 a násl. s. ř. s.).“*

[129] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 4 Aps 4/2011-86 z 26. 1. 2011

6 Závěr

Pro smysluplné vedení katastru nemovitostí pokládám za velmi důležité, aby byly důsledně uplatňovány zásady, na kterých jsou katastr a provádění zápisů do něj postaveny. Je klíčové, aby se člověk mohl na zápisy v katastru v dobré víře spolehnout. Nedostatečné uplatnění zásady materiální publicity v minulé úpravě se zdá být z dnešního pohledu až nepochopitelné. Především v obchodnímu styku s nemovitostmi to mnohdy vytvářelo nepříjemné situace. Zjevně to ale pramenilo z rozvrácené evidence nemovitostí, kdy se přestalo dbát dokonce i na to, aby byl skutečný vlastník nemovitosti v evidenci zapsán, a nebylo tak možné zásady plně vyžadovat, dokud nebyl katastr uveden do pořádku.

Velký důraz je v současnosti kladen především na ochranu práv osob zapsaných do katastru. To je patrné již od počátku řízení, kdy je zapsaná osoba poprvé informována o vyznačení plomby u dané nemovitosti a podruhé je vyrozuměna o provedeném vkladu. V obou případech se tak děje nezávisle na případném zmocněnci. Diskutabilní je dvacetidenní lhůta, ve které nemůže katastrální úřad vklad provést. Myslím, že by bylo vhodné nabídnout alespoň volitelnou možnost například pod podmínkou přísnějšího ověření podpisu zapsané osoby, aby byla lhůta zkrácena.

Udává se, že většina neoprávněných převodů práv k nemovitostem se děje mezi příbuznými či známými osobami. Otázkou však zůstává, zda a popřípadě v jaké míře dochází k neoprávněným dispozicím s nemovitostmi, kdy zapsaná osoba nemá možnost se o provedeném převodu dozvědět. Těmto situacím by se dle mého názoru dalo částečně také předcházet tím, pokud by nebylo možné z katastru veřejně zjistit rodné číslo, které je nutné uvádět do formuláře pro návrh na vklad. Rodné číslo je možné z katastru snadno získat. Myslím si, že by tomu tak být nemělo a měl by se klást celkově vyšší důraz na neposkytování tohoto údaje. Při dnešní právní úpravě je totiž možné získat všechny informace potřebné pro návrh na vklad přímo z katastru, včetně rodného čísla zapsané osoby. Protože je rodné číslo povinným údajem, který musí být pro identifikaci osoby vyplněn ve formuláři na návrh zahájení vkladového řízení, bylo by v zájmu předcházení neoprávněným vkladům tento údaj vhodné skrýt. Bylo by tak složitější takový návrh podat, protože by osoba zamýšlející podat neoprávněný návrh na vklad musela vyvinout větší úsilí pro získání požadovaného rodného čísla. Dovedu si totiž představit situaci, kdy si někdo najde nemovitost, o které ví, že její vlastník nemá

možnost být vyrozuměn o vyznačené plombě ani o provedeném vkladu. Jako příklad bych uvedl situaci, kdy vlastníka nemovitosti není možné na trvalé adrese kontaktovat, je hospitalizován nebo bydlí v zahraničí. Sice se uvádí, že většina těchto neoprávněných jednání se stává mezi příbuznými nebo známými osobami, ale tyto situace, kdy se poškozený o neoprávněném jednání vůči své osobě nakonec ani nedozví, nejsou samozřejmě nikde evidovány, a ani nemohou být.

Seznam zkratek

ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
Katastrální vyhláška	vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
Katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších přepisů
Občanský soudní řad	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
Občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších přepisů
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
Trestní řád	zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších přepisů
ZKO	zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších přepisů

Seznam použitých zdrojů

Právní předpisy

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách

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

Zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Zákon č. 358/1992 Sb., notářský řád, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů

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

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

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

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

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších přepisů

Literatura

BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015.

BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.

KOPECKÝ, M. Správní právo. Obecná část, 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021.

PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015.

SLÁDEČEK, Vladimír. *Obecné správní právo.* 4. aktualizované a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019.

ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., *Katastr nemovitostí.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017.

Judikatura

Nález Ústavního soudu z 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03

Nález Ústavního soudu z 13. 8. 2012, sp. zn. I. ÚS 3061/11

Nález Ústavního soudu ze 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 1. 2011 sp. zn. 4 Aps 4/2011-86

Rozsudek Nejvyššího soudu z 21. 4. 2010, sp. zn. 30 Cdo 2591/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2019 sp. zn. 24 Cdo 3293/2018

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2014 sp. zn. 21 Cdo 1607/2013

Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010 sp. zn. 7 Aps 3/2008-98

Usnesení Ústavního soudu ze dne 30. 5. 2000, sp. zn. I. ÚS 620/99

Sdělení a jednací řády

ČÚZK. Jednací řád katastrálního úřadu. Praha, 2014. Dostupné z: http://cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/Statut,-Vzorovy-organizacni-rad-a- Jednaci-rad-kata/Jednaci-rad.aspx

ČÚZK. Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 368/2013 Sb. Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2014. Dostupné z: http://cuzk.cz/Predpisy/Pravni-predpisy-v-oboru-zememerictvi-a- katastru.aspx

ČZÚK. Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 384/2015 Sb. Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016. Dostupné z: https://cuzk.cz/Aktuality-resort/20160104-vyhlaska-c-383-2015-a-c-384-2015/384_2015_Sb.aspx

ČZÚK. Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, spisový řád katastrálního úřadu ze dne 4. května 2018, č. j. ČÚZK-04913/2018-22.

Elektronické zdroje

Bulletin advokacie, odborný právnický portál | Katastr nemovitostí: Nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014. Bulletin advokacie, odborný právnický portál | Domů [online]. Copyright © [cit. 29.03.2022]. Dostupné z: http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014

Bulletin advokacie, odborný právnický portál | Nabytí vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od nevlastníka podle nového občanského zákoníku.

Bulletin advokacie, odborný právnický portál | Domů [online]. Copyright © [cit. 29.03.2022]. Dostupné z: http://www.bulletin-advokacie.cz/nabyti-vlastnickeho-prava-e-noveho-obcanskeho-zakoniku

ČÚZK – Dálkový přístup do KN. ČÚZK – Úvod [online]. Copyright © [cit. 30.03.2022]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/aplikace-dp

ČÚZK – Formuláře pro některé vkladové listiny. ČÚZK – Úvod [online]. Copyright © [cit. 30.03.2022]. Dostupné z: https://cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-vkladem/Formulare-pro-nektere-vkladove-listiny.aspx

ČÚZK – Formuláře pro některé vkladové listiny. ČÚZK – Úvod [online]. Copyright © [cit. 30.03.2022]. Dostupné z: https://cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-vkladem/Formulare-pro-nektere-vkladove-listiny.aspx

ČÚZK – Historie pozemkových evidencí. ČÚZK – Úvod [online]. Copyright © [cit. 30.03.2022]. Dostupné z: https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx ČÚZK – Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN.

ČÚZK – Úvod [online]. Copyright © [cit. 29.03.2022]. Dostupné z: https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx ČÚZK – Struktura resortu. ČÚZK – Úvod [online]. Copyright © [cit. 30.03.2022]. Dostupné z: https://cuzk.cz/O-resortu/Struktura-resortu.aspx

ČÚZK [online]. Dostupné z: https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx

Evidence stanovisek ombudsmana. Vyhledávání | Evidence stanovisek ombudsmana [online]. Dostupné z: https://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/8696

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

Seznam mezinárodních smluv na webových stránkách ministerstva spravedlnosti. Dostupné z: http://portal.justice.cz

Seznam míst CZECH POINT dostupný na https://www.czechpoint.cz/public/

Správních žalob loni ubylo. Průměrná délka řízení se ale stále prodlužuje – Česká justice. Homepage – Česká justice [online]. Dostupné z: https://www.ceska-

justice.cz/2020/06/spravnich-zalob-loni-ubylo-prumerna-delka-rizeni-se-stale-prodluzuje/

Úvodní stránka | Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka | Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Copyright © 2004 [cit. 30.03.2022]. Dostupné z: https://nahlizenidokn.cuzk.cz

Název práce: Správní řízení na úseku katastru nemovitostí

Title: Administrative Proceedings in the Field of Real Estate Cadastre

Klíčová slova:

Katastr nemovitostí, řízení o povolení vkladu, správní řízení, katastrální úřady

Key words:

Real estate cadastre, real estate title registration, administrative proceedings, cadastre offices