

Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

**Renáta Zemanová**

# **ZÁPISY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Martina Franková, Ph.D.**

**Katedra práva životního prostředí**

Datum vypracování práce: 28. 2. 2011

## Čestné prohlášení

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

V Praze dne

Renáta Zemanová

# Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat paní JUDr. Martině Frankové, Ph.D. za rady, připomínky a odborné vedení diplomové práce. Poděkování rovněž náleží panu JUDr. Pavlu Heisovi, vedoucímu právního oddělení Katastrálního pracoviště Plzeň-město, a to především za cenné informace a odborné rady, které mi v rámci stáže na uvedeném pracovišti poskytl.

# Obsah

Obsah .....	4
Úvod.....	6
ČÁST I. Obecně ke katastru nemovitostí.....	7
1 Základní pojmy .....	8
1.1 Nemovitost a zásada <i>superficies solo cedit</i> .....	8
1.2 Stavba.....	10
1.3 Pozemek.....	11
1.4 Parcela.....	12
1.5 Geometrické a polohové určení .....	13
1.6 Katastrální území .....	13
2 Historie evidence nemovitostí a českých katastrů .....	14
2.1 Evidence nemovitého majetku od středověku do pol. 20. stol. ....	14
2.2 Evidování nemovitostí od 50. let 20. století .....	16
3 Současný katastr nemovitostí.....	18
3.1 Katastr nemovitostí a jeho účel.....	19
3.2 Orgány katastru nemovitostí .....	20
3.3 Obsah katastru.....	20
3.4 Předmět evidence katastru nemovitostí .....	22
3.4.1 Budova .....	22
3.4.2 Byt a nebytový prostor.....	23
3.4.3 Rozestavěná budova .....	24
3.4.4 Rozestavěný byt a nebytový prostor.....	24
3.4.5 Jiné stavby.....	24
3.5 Závaznost údajů a důvěra v katastr nemovitostí.....	24
ČÁST II. Zápisy do katastru nemovitostí.....	27
4 Zápisy do katastru nemovitostí .....	28
4.1 Předmět zápisů do katastru nemovitostí .....	28
4.1.1 Vlastnické právo .....	29
4.1.2 Zástavní právo.....	30
4.1.3 Právo odpovídající věcnému břemeni.....	31
4.1.4 Předkupní právo s účinky věcného práva .....	32
4.1.5 Další práva zapisovaná do katastru nemovitostí.....	33
5 Vklad.....	35
5.1 Návrh na vklad.....	35
5.2 Řízení o vkladu .....	40
5.2.1 Přerušování a zastavení řízení.....	44
5.3 Rozhodnutí o návrhu na vklad .....	46
6 Záznam.....	50
6.1 Předmět záznamu .....	50
6.2 Postup katastrálního úřadu při provádění záznamu .....	53
6.3 Plánovaná právní úprava.....	55

7	Poznámka.....	58
7.1	Druhy poznámek.....	58
7.2	Poznámkové řízení.....	64
8	Sporné otázky na úseku katastru nemovitostí.....	65
8.1	Duplicitní zápis vlastnictví .....	65
8.2	Problematika zapisování některých staveb .....	68
8.2.1	Podzemní stavby .....	68
8.2.2	Drobné stavby .....	71
8.2.3	Přístavby a příslušenství stavby .....	72
8.2.4	Jiné zvláštní objekty.....	73
8.3	Neznámý vlastník .....	74
9	Závěr .....	76
10	Seznam zkratk .....	79
11	Seznam použitých pramenů .....	80
12	Abstrakt.....	84
13	Abstract .....	85

## Úvod

Diplomová práce se zabývá problematikou katastru nemovitostí, především se zaměřuje na zápisy do tohoto informačního systému. Jedná se o téma, které je i v dnešní době stále aktuální, a s jednotlivými zápisy do katastru nemovitostí se v praktickém životě může setkat každý z občanů. Informace o právních vztazích týkající se jednotlivých nemovitostí neslouží jen orgánům státní správy, nýbrž jsou zpřístupněny i široké veřejnosti a tím je posílena právní jistota.

Práce vychází nejen z odborné literatury, ale rovněž z příslušné judikatury soudů a legislativy současné i minulé. Zmíněna je i právní úprava, která by měla být přijata v následujících letech.

Práce je rozdělena na dvě části. První z nich obecně charakterizuje katastr nemovitostí. Na úvod jsou vysvětleny základní pojmy používané nejen v této práci, ale typické pro celou oblast katastru. Dále je čtenář seznámen se stručnou historií evidence nemovitostí a katastrů v českých zemích, především z důvodu lepšího pochopení současné právní úpravy. Následuje pojednání o samotném katastru nemovitostí a jeho uspořádání dle soudobé legislativy. Nechybí ani důležité zásady, kterými se řídí vedení právních vztahů v katastru nemovitostí. Zásady však nejsou zpracovány v klasickém výčtu, zařazeny jsou přímo do kontextu.

Druhá část, speciální, pojednává o zápisech do katastru nemovitostí. Podrobně se věnuje jednotlivým druhům zápisů a příslušným řízením. Tato část je zakončena zaměřením na sporné otázky, se kterými je možné se v současné době na úseku katastru nemovitostí setkat.

Závěr diplomové práce je zaměřen na zhodnocení uvedené problematiky a některé úvahy de lege ferenda.

# **ČÁST I.**

## **OBECNĚ KE KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

# 1 Základní pojmy

Na úvod je třeba si vymezit několik důležitých pojmů, které jsou použity v této diplomové práci a které jsou rovněž charakteristické pro oblast katastru nemovitostí.

## 1.1 Nemovitost a zásada *superficies solo cedit*

Věci se obecně rozdělují na věci movité a nemovité. Pojem „nemovitost“ používali již staří Římané. Za věci movité<sup>1</sup> se považovaly věci, se kterými bylo možné pohybovat, aniž by se změnila jejich podstata. Z toho tedy vyplývá, že nemovitosti představovaly opak, tedy věci, se kterými hýbat nelze. Věcmi nemovitými byly pozemky. Rovněž se v římském právu používala zásada *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě), podle které věci trvale zřízené na pozemku tvořily součást této nemovitosti.

Poměrně podrobnou úpravu věcí movitých a nemovitých obsahoval obecný zákoník občanský z r. 1811<sup>2</sup>, který ve svém § 293 pozitivně vymezil věci movité. Ostatní věci se považovaly za nemovité včetně těch movitých věcí, které dle zákona nebo určení vlastníka tvořily příslušenství nemovitosti. Zajímavé je, že podle zákoníku byly nemovitostmi i některá práva, dokonce i ryby v rybníce, dokud nedošlo k jejich ulovení. Určitou zvláštnost je možné spatřit u budov, a to z toho důvodu, že za nemovité se pokládaly jen ty, které byly zřízeny za tím účelem, aby na pozemku zůstaly trvale. Zásada *superficies solo cedit* se uplatňovala i nadále.

Zlom přinesl občanský zákoník z r. 1950<sup>3</sup>, který již necharakterizuje věci movité, avšak v § 26 obsahuje výčet věcí nemovitých, za které považuje pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných. Důležitou změnou bylo opuštění zásady *superficies solo cedit*. Ustanovení § 25 již nepovažuje stavbu za součást pozemku, a tudíž stavby a pozemky podléhaly samostatnému právnímu režimu.

Další změna přichází s novým občanským zákoníkem z r. 1964<sup>4</sup> (dále jen OZ), který po četných novelizacích platí dosud. Zákon ve svém § 119 odst. 2 vymezuje

---

<sup>1</sup> Od latinského slovesa *moveo, es, ere* - hýbat

<sup>2</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s. – všeobecný občanský zákoník

<sup>3</sup> Z. č. 141/1950 Sb., tzv. střední občanský zákoník

<sup>4</sup> Z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník



nemovitosti jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Na rozdíl od středního občanského zákoníku nový zákon nepožaduje trvalost stavby, ale klade důraz na její spojení se zemí, jež je třeba u každé stavby posuzovat individuálně. „Spojení se zemí pevným základem“ občanský zákoník již nevymezuje. Charakteristiku takového spojení uvádí Ústavní soud České republiky v nálezu sp. zn. I. ÚS 483/01 ze dne 6. 5. 2003, podle kterého je věc spojena se zemí pevným základem, jestliže ji nelze oddělit od země, aniž by se porušila, a zároveň je pevné spojení odolné vůči účinkům přírodních jevů na věc, a účinkům vlastního působení věci. Nadále se neuplatňuje zásada *superficies solo cedit*. Výslovné ustanovení o tom, že stavba není součástí pozemku (§ 120 odst. 2 OZ) bylo do zákona včleněno až novelou č. 509/1991 Sb. Vlastníkem stavby může být tedy osoba odlišná od vlastníka pozemku.

Je nutné podotknout, že pro účely jiných zákonů může být „nemovitost“ chápána odlišně. Nespornou nemovitostí je nepochybně pozemek. Avšak se „stavbou“ se zákony vypořádávají různě. Jako příklad lze uvést z. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen KZ), který v ustanovení § 2 odst. 1 výslovně uvádí, jaké stavby, resp. budovy se v katastru evidují. Obdobnou úpravu je možné nalézt v z. č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Tento zákon ve svém § 7 odst. 1 přesně vymezuje stavby, které jsou předmětem daně z nemovitostí.

Další změny lze očekávat s přijetím nového občanského zákoníku.<sup>5</sup> Pojetí nemovitosti je širší než dosud. Plyne tak z § 470 odst. 1, který říká: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ Zákon tedy k věcem nemovitým řadí i některá práva, jak tomu bylo již v obecném občanském zákoníku z r. 1811. Takovým právem je např. právo stavby podle § 1108 – „*Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.*“ Pojem „stavba“ však v ustanovení o věcech nemovitých zákon nezmiňuje. Důvodem je další zásadní změna – návrat k principu *superficies solo cedit* v § 478 odst. 1, dle kterého „*součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“)* s výjimkou

---

<sup>5</sup> Viz Sněmovní tisk č. 835/0 z r. 2009

staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Nové plánované pojetí nemovitostí je tedy značně odlišné od současného. Avšak v řadě států Evropy je tato právní úprava běžná. Jako příklad lze uvést sousední Německo, v jehož občanském zákoníku<sup>6</sup> je zásada *superficies solo cedit* vyjádřena v § 94.

## 1.2 Stavba

Legální definice „stavby“ se v občanskoprávních předpisech bude hledat stěží. Ačkoli se uvedený pojem v těchto normách hojně používá, přesné vymezení stavby žádný z nich neobsahuje. Určité vodítko lze nalézt ve slovníku, dle kterého je stavbou „*jakékoli stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jeho stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Z hlediska teorie představuje stavba neurčitý právní pojem technického obsahu.*“<sup>7</sup> Obdobné vysvětlení obsahuje stavební zákon<sup>8</sup> (dále jen STZ) ve svém ustanovení § 2 odst. 2. Z pohledu občanského práva však tato definice není dostačující, jelikož stavební předpisy se orientují více technicky a není z nich patrné vymezení stavby jako věci v právním slova smyslu. Problematikou se bohatě zabývala judikatura, ze které je již možné vyčíst, co se za stavbu považuje. V jednom z rozsudků Nejvyšší soud České republiky uvádí, že „*stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického (nikoliv tedy součást jiné věci).*“<sup>9</sup> Odpověď na otázku, kdy stavba vznikne jako věc, lze opět nalézt v řadě judikátů Nejvyššího soudu, např. rozsudek ve věci spis. zn. 3 Cdo 111/92 – „*vznik stavby jako věci ve smyslu práva nelze spojovat jen s její stavební dokončeností. Postačí, jestliže je stavba vybudována minimálně do takového stadia, v němž je již nezaměnitelným způsobem individualizována. Nejde-li o některou ze speciálních staveb (například stavbu podzemní), je možno vznik stavby klást do roviny s okamžikem, kdy je jednoznačně patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.*“<sup>10</sup> Stavbou je tedy výsledek stavební činnosti, kterým vznikne věc a u kterého je rozpoznatelné první

<sup>6</sup> Bürgerliches Gesetzbuch z r. 1896

<sup>7</sup> Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, 3. podstatně rozšířené vydání, C. H. Beck, Praha 2009, str. 1090

<sup>8</sup> Z. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>9</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98

<sup>10</sup> Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti, 2. vydání, C. H. Beck, Praha 2010, str. 110 - 111

nadzemní podlaží. Jak je již výše uvedeno, stavba ve smyslu věci nemovité, není součástí pozemku.

Laik si pod pojmem stavba představí klasickou nemovitost, např. v podobě rodinného domu. Ne však všechny stavby jsou nemovitostmi. Některé stavby mohou být i movité a lze s nimi pohybovat z místa na místo, např. novinové stánky. Rovněž je možné, že některé stavby spočívají jen v úpravě zemského povrchu, např. tenisové kurty. Setkat se je možné i se stavbami zapuštěnými přímo v zemi, běžným příkladem jsou studny.

Některé zákony používají i pojem **drobná stavba**, který vymezila vyhláška federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 155/1980 Sb. měnící a doplňující vyhlášku č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu. Podle ustanovení § 3 se drobnou stavbou rozumí stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní s přesně určenou maximální zastavěnou plochou a výškou, resp. hloubkou u staveb podzemních. Drobné stavby se dle § 2 odst. 2 KZ v katastru nemovitostí neevidují. Pojem charakterizuje i katastrální zákon ve svém § 27 písm. m).

### 1.3 Pozemek

V souladu s § 119 odst. 2 OZ představují pozemky věci nemovité a jsou předmětem občanskoprávních vztahů (§ 118 odst. 1 OZ). Součástí pozemku je vše, co k němu náleží a nemůže být odděleno, vyjma stavby, která není součástí pozemku (§ 120 OZ). Pozemek definuje § 27 písm. a) KZ jako část zemského povrchu, která je od sousedních částí oddělená hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemek je tedy určitá, individualizovaná část zemského povrchu.<sup>11</sup> V katastru se pozemky evidují v podobě parcel (§ 2 odst. 1 písm.a) KZ) a vlastnické právo se váže jen k parcelám.<sup>12</sup> Neznamená to však, že věcí v právním smyslu je jen parcela. Z judikatury<sup>13</sup> jasně vyplývá, že takovou věcí je i pozemek, který je jen částí parcely.

---

<sup>11</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Nakladatelství Eva Rozkotová, Praha 2010, str. 7

<sup>12</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Nakladatelství Eva Rozkotová, Praha 2010, str. 9

<sup>13</sup> Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2001 sp. zn. 20 Cdo 20/1999

V současné době se stále ještě vyskytují pozemky, které jsou sloučeny do větších půdních celků a v terénu nemají své hranice. Jedná se o pozemky zemědělské a lesní, jež se prozatím evidují zjednodušeným způsobem (viz § 29 odst. 3 KZ). Tyto pozemky v podobě parcel jsou evidovány jen v souboru popisných informací a k jejich evidenci se používají údaje z pozemkového katastru či pozemkových knih. Do operátu katastru jako plnohodnotné přejdou ony parcely po realizaci jejich hranic v terénu, např. geometrickým plánem.

Pozemky se rozlišují podle druhů, a to na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy (§ 2 odst. 3 KZ). Druh pozemku je označen u jednotlivých parcel evidovaných v katastru nemovitostí.

V právních předpisech i v praxi se často používá pojem „stavební pozemek“. Tento výraz katastrální zákon nezná, ani ho nepovažuje za druh pozemku. Stavební zákon v ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) charakterizuje stavební pozemek jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, který je vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. Je jím tedy pozemek vyhrazený k zastavení. Odlišně chápe stavební pozemek z. č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, který sice v § 6 odst. 3 pokládá za stavební pozemek určený k zastavení, ale již stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení. Zajímavé je, že pro účely tohoto zákona se pozemek za stavební považuje jen dočasně, a to do doby, kdy se samotná stavba stane předmětem daně ze staveb, nebo pokud ohlášení či stavební povolení pozbude platnosti. Pozemek, který se stane zastavěným, se v katastru nemovitostí eviduje v podobě stavební parcely a v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

## **1.4 Parcela**

Parcelou se rozumí v souladu s § 27 písm. b) KZ pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Je to tedy obraz pozemku v katastrální mapě. Parcely se dělí na stavební a pozemkové. Jako stavební parcela se chápe pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. Pozemky, které nejsou stavebními parcelami, se považují za parcely pozemkové (§ 27 c) a d) KZ). V závislosti na tom se v každém katastrálním území

parcely vedou v jedné nebo ve dvou číselných řadách. Každé parcele se rovněž přiděluje parcelní číslo ve tvaru zlomku, které usnadňuje identifikaci jednotlivých parcel. Jaké pozemky a plochy se dále evidují v podobě parcel, podrobně řeší vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška (dále jen KV) v § 4. Údaje, které se v katastru nemovitostí pro jednotlivé parcely evidují, obsahuje ustanovení § 8 KV. Kromě parcelního čísla je pro každou parcelu charakteristická její výměra vyjádřená v metrech čtverečních. Přesná definice výměry je formulována v § 27 písm. g) KZ.

Nová parcela může vzniknout oddělením části stávající parcely nebo naopak sloučením více parcel a přiřazením nového parcelního čísla. Nelze však slučovat parcely či jejich části, u kterých jsou evidovány různé údaje o právech nebo s právy související, výjimkou je věcné břemeno vymezené geometrickým plánem (§ 4 odst. 7 KV).

## **1.5 Geometrické a polohové určení**

Geometricky a polohově se určují nemovitosti a katastrální území. Geometricky je objekt určen tvarem a rozměrem nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině. Polohově jsou nemovitosti a katastrální území určeny polohou ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím (§ 27 písm. e) a f) KZ). Je jím tedy soubor číselných nebo grafických údajů o tvaru, rozměru a poloze nemovitostí ve vztahu k ostatním nemovitostem. Geometricky a polohově se nemovitosti určují při mapování nebo při tvorbě geometrického plánu. Dle § 16 odst. 6 KV však v souboru geodetických informací geometrickému a polohovému určení podléhají i další prvky, např. mosty či boží muka.

## **1.6 Katastrální území**

Jedná se o technickou jednotku tvořenou místopisně uzavřeným a v katastru společně evidovaným souborem nemovitostí (§ 27 písm. h) KZ). Každé katastrální území se opatřuje číselným kódem a názvem, který se v mnoha případech shoduje s názvem územní správní jednotky, především obce. Bližší údaje, které se o katastrálním území v katastru evidují, uvádí § 7 KV. Názvy katastrálních území schvaluje Český úřad zeměměřičský a katastrální, změny jejich hranic schvalují katastrální úřady.

## 2 Historie evidence nemovitostí a českých katastrů

Pro lepší pochopení současné právní úpravy je třeba alespoň stručně nahlédnout do historie, ze které pro dnešní právní úpravu plyne ponaučení o chybách vedení právních vztahů k nemovitostem, především z dob minulého režimu.

### 2.1 Evidence nemovitého majetku od středověku do pol. 20. stol.

Za účelem ochrany soukromého nemovitého majetku se práva k němu začaly zapisovat do veřejných knih, ke kterým náležely zemské desky, pozemkové knihy, železniční a horní knihy.

První zmínky o **zemských deskách** pochází již ze 13. století. Nejprve sloužily jen pro zápis soudních sporů a vedly je soudy. Postupem času se do těchto desek zaznamenávala privilegia a majetková práva. Všechny zemské desky shořely při požáru Pražského hradu v r. 1541. Při obnově desek se stanovily určité zásady pro jejich vedení, které se používají dodnes, např. zásada intabulace, materiální a formální publicita.<sup>14</sup> Desky se od té doby vyhotovovaly ve dvojím provedení.<sup>15</sup> Povinnosti a držebnosti poddaných se zapisovaly do tzv. urbářů. Hlavním důvodem soupisu půdy byly především daně, kterým nejprve podléhala jen půda poddaných, rustikál. Vrchnostenská půda, dominikál, nebyla zdaněna až do r. 1706.<sup>16</sup>

Situace po třicetileté válce a snaha o spravedlivější vybírání daní, stále jen u rustikálu, vedla k založení první jednotné pozemkové evidence. Vznikl tak 1. rustikální katastr, známý též jako první berní rula, a platil v letech 1656-1684. Tento katastr byl poté revidován v 2. rustikální katastr, druhou berní rulu. Dodatkem z r. 1706 byl zdaněn i dominikál. Za vlády Marie Terezie vstoupila r. 1748 v platnost třetí berní rula, neboli první tereziánský katastr rustikální, která byla o několik let později, r. 1757, nahrazena čtvrtou berní rulou, druhým tereziánským katastrem rustikálním. Téhož roku došlo k panskému vyrovnání, jež dalo základ tereziánskému katastru dominikálnímu. Katastr

---

<sup>14</sup> z. *intabulace* – registrační charakter evidence spojený s právotvorností zápisů; z. *materiální publicity* – právní závaznost zápisů; z. *formální publicity* – volná přístupnost a možnost nahlížení do evidence

<sup>15</sup> Michal, J., Benda, K.: Katastr nemovitostí, 1. vydání, Česká technika – nakladatelství ČVUT, Praha 2009, str. 30-32

<sup>16</sup> [http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-KATASTR\\_HISTORIE](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-KATASTR_HISTORIE)

rustikální a dominikální vytvořily velký katastr všech pozemků a statků, obecně známý jako **katastr tereziánský**.<sup>17</sup>

V dalších reformách pokračoval syn Marie Terezie, Josef II., který svým patentem z r. 1785 zavedl důležité změny. Pro berní účely se novým daňovým prvkem stal pozemek, který byl zaměřen a opatřen číslem. Jednalo se tedy o první katastr, ve kterém docházelo ke skutečnému měření v terénu. Jistým problémem bylo, že **josefínský katastr** nerozlišoval půdu rustikální a dominikální. Na nátlak šlechty byl proto z části zrušen a daně pánů se vybíraly dle katastru tereziánského. Jako **tereziánsko-josefský katastr** byla tato úprava zavedena r. 1792 a tvořila podklad pro založení zemských desek.<sup>18</sup>

Na základě patentu císaře Františka I. z r. 1817 o dani pozemkové a vyměření půdy vznikl **stabilní katastr**. Základem byl přesný soupis a vyměření veškeré půdy. Všechny pozemky se zaměřily, zobrazily v mapě a bylo jim přiděleno parcelní číslo. Stabilní katastr se jeví jako velmi pokrokové dílo, přesto zastarával a ani po jeho reambulaci ve 2. pol. 19. století se ho nepodařilo zachovat v původní kvalitě. Změny přinesl tzv. obecný knihovní zákon<sup>19</sup> z r. 1871, kterým byly zavedeny pozemkové knihy. Na českém území se zakládaly od r. 1874 na základě zvláštního zákona.<sup>20</sup> Tyto knihy byly veřejné a rozlišovaly se na knihy pozemkové, železniční a horní. Knihy se vedly pro každé katastrální území a zapisovaly se do nich veškeré pozemky a stavby a právní vztahy k nim. Stabilní katastr se uplatňoval až do r. 1927.<sup>21</sup>

Po vzniku Československé republiky byl reambulovaný stabilní katastr převzat, přičemž došlo k rozšíření úloh, ke kterým sloužil – k funkci fiskální přibýly funkce všeobecně hospodářská a technická.<sup>22</sup> Ke změně došlo na základě přijetí nového katastrálního zákona<sup>23</sup> v r. 1927. Tento zákon založil **pozemkový katastr**, který představoval soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice. Katastr byl veřejný a byl veden v souladu se skutečným stavem. K tomu přispěla i všeobecná ohlašovací povinnost držitelů pozemků stanovená v § 57 uvedeného zákona. I technicky

<sup>17</sup> [http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-KATASTR\\_HISTORIE](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-KATASTR_HISTORIE)

<sup>18</sup> [http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-KATASTR\\_HISTORIE](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-KATASTR_HISTORIE)

<sup>19</sup> z. č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách

<sup>20</sup> z. č. 92/1874 z. z. Č., o založení nových pozemkových knih pro království České a o jejich vnitřním zařizení

<sup>21</sup> [http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-KATASTR\\_HISTORIE](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-KATASTR_HISTORIE)

<sup>22</sup> Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Grada Publishing, a.s., Praha 2007, str. 88

<sup>23</sup> z. č. 177/1927 S. z. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon)

byl katastr na velmi vysoké úrovni. V souvislosti s druhou světovou válkou nebylo možné katastr řádně udržovat. Po skončení války došlo v důsledku pozemkové reformy, konfiskací a přidělů ke změnám ve vlastnictví nemovitostí a pozemkový katastr přestal odpovídat skutečnému právnímu stavu, zejména z důvodu opuštění intabulačního principu.

## 2.2 Evidování nemovitostí od 50. let 20. století

V padesátých letech 20. století se neuplatňovala systematická evidence nemovitostí. Důvodem byl především ideologický pohled na vlastnictví a nová právní úprava, která přinesla ne příliš zdařilé změny.

Nový občanský zákoník<sup>24</sup> opustil dlouho používanou zásadu *superficies solo cedit* a v § 25 stanovil, že stavba se již nadále nepovažuje za součást pozemku. Zvratem bylo i ustanovení § 111 odst. 1 říkající, že „*vlastnictví k věcem jednotlivě určeným převádí se už samou smlouvou,...*“. Z uvedeného ustanovení vyplývá, že k nabytí vlastnictví nebylo potřeba vkladu do katastru, tedy se již neuplatňoval intabulační princip. Rovněž případný zápis do katastru neměl již konstitutivní (právo tvorný) charakter, nýbrž pouze deklaratorní, evidenční. Z toho důvodu zájem o zápisy slábl a nastal vcelku zmatečný stav, se kterým se úřady vypořádávají dodnes. Přesto se v polovině 50. let 20. století objevovaly snahy o soupis nemovitostí, resp. půdy. Prioritou se však nestalo vlastnictví, ale jen užívací práva k půdě. Výsledkem bylo zavedení **jednotné evidence půdy** na základě vládního usnesení č. 192 z r. 1956.

Z jednotné evidence půdy vycházela **evidence nemovitostí** zavedená k 1. 4. 1964. K tomuto datu nabyly účinnosti nový občanský zákoník<sup>25</sup>, zákon o evidenci nemovitostí<sup>26</sup> a notářský řád<sup>27</sup>, zároveň pozbyl platnosti obecný knihovní zákon z r. 1871 a veřejné knihy tak byly uzavřeny. Ani s přijetím nových zákonů nedošlo k obnovení intabulačního principu a konstitutivní povahy zápisů. Nová evidence nezaznamenávala jen užívací práva k půdě, znovu se počaly evidovat i vlastnické vztahy. K převodu nemovitosti nadále nepostačovala jen samotná smlouva, nově bylo nutné smlouvu zaregistrovat u státního notářství (§ 134 OZ v pův. znění). Vzhledem

---

<sup>24</sup> z. č. 141/1950 Sb., tzv. střední občanský zákoník

<sup>25</sup> z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>26</sup> z. č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí

<sup>27</sup> z. č. 95/1963 Sb., notářský řád



k neexistenci úplné evidence právních vztahů v 50. letech 20. století, bylo nutné její nové založení, které se uskutečňovalo až do r. 1988. Tato evidence přesto nebyla bezchybná a s jejími nedostatky se nejen katastrální úřady potýkaly i po založení nového katastru nemovitostí v r. 1993, především při uplatňování restitučních nároků.

### 3 Současný katastr nemovitostí

Evidence nemovitostí byla nahrazena katastrem nemovitostí k 1. 1. 1993. K tomuto datu nabyly účinnosti tři základní zákony zakládající absolutně novou právní úpravu vedení právních vztahů k nemovitostem a evidenci nemovitostí jako takovou. Těmito zákony jsou z. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen ZZ); z. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon, dále jen KZ) a z. č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech (dále jen ZKO). Nelze rovněž opomenout významnou novelu občanského zákoníku č. 264/1992 Sb., která opět zavedla intabulační princip, tzn. nabývání vlastnického práva k nemovitostem vkladem do katastru. Podrobnější právní úpravu obsahovaly prováděcí vyhlášky, v současné době se jedná o vyhlášku č. 26/2007 Sb. (dále jen KV).

Výše uvedená legislativa, od té doby již několikrát novelizovaná, samozřejmě není kompletní. K dalším právním pramenům, z nichž se katastru nemovitostí dotýkají některé přímo a jiné nepřímo, patří např. z. č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením; vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí ČR; z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; z. č. 500/2004 Sb., správní řád; z. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) aj.<sup>28</sup>

Jak vidno, právní úprava katastru nemovitostí je celkem rozmanitá a pro orientaci profesionálů i laiků se může jevit i složitá. Řešením by bylo sjednocení celé právní úpravy do jediného předpisu. Takový plán se již objevil v roce 2001, kdy tehdejší ministr zemědělství předložil vládě návrh věcného záměru nového katastrálního zákona.<sup>29</sup> Vláda svým usnesením<sup>30</sup> věcný záměr schválila a uložila ministru zemědělství zpracovat a předložit vládě návrh zákona do konce roku 2002. Paragrafové znění sice bylo v termínu předloženo vládě, avšak k jeho projednání nedošlo. Dle názoru Legislativní rady vlády by nebylo vhodné přijmout nový katastrální zákon dříve, než

---

<sup>28</sup> Veškeré předpisy jsou v diplomové práci použity ve znění pozdějších předpisů, případně je uvedeno, že se jedná o původní znění.

<sup>29</sup> Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti, 2. vydání, C. H. Beck, Praha 2010, str. 25

<sup>30</sup> Viz usnesení vlády České republiky č. 860 ze dne 5. září 2001

bude přijat nový občanský zákoník.<sup>31</sup> S tímto názorem souhlasí i autorka diplomové práce, a to především z důvodu změn, které má nový občanský zákoník zavést.<sup>32</sup> I když se návrh nového katastrálního zákona zaměřuje spíše na posílení ochrany důvěry v zápisy, na zapisované skutečnosti či způsob zápisu věcných práv (blíže bude pojednáno níže), jistě by nebylo vhodné přijmout novou komplexní právní úpravu a vzápětí ji novelizovat po přijetí občanského zákoníku, jehož změny týkající se nemovitostí jsou celkem zásadní.

### 3.1 Katastr nemovitostí a jeho účel

Katastrem nemovitostí se podle § 1 odst. 2 KZ rozumí „*soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení*“. Mezi údaje o nemovitostech patří rovněž informace o vlastnických a jiných věcných právech k nim. Jedná se tedy o informační systém o pozemcích, stavbách a právních vztazích, který se vede především elektronicky, čímž je umožněn i dálkový přístup k potřebným údajům. S tím souvisí **zásada formální publicity**, podle které je katastr veřejně přístupný a každý je oprávněn do něho nahlížet a činit si pro vlastní potřebu opisy, výpisy a získávat údaje. Tato zásada je v souladu s ustanoveními § 21 KZ a § 13 ZZ. Katastrální zákon v původním znění pojímal zásadu veřejnosti poměrně široce a omezoval ji jen ze zákonem stanovených důvodů. Ustanovení § 21 KZ bylo novelizováno z. č. 8/2009 Sb., který omezil anonymní poskytování údajů. V současné době je každá osoba požadující údaje ze sbírky listin a informace, které nejsou zpřístupněny dálkově, povinna prokázat svoji totožnost a uvést účel, ke kterému údaje žádá. Katastrální úřad vede evidenci takových osob (§ 21 odst. 3, 4, 5 KZ).

Důležité je si také uvědomit, k jakému účelu katastr slouží. Katastrální zákon v původním znění účel katastru nevymezoval. Změnu zavedla až novela katastrálního zákona č. 120/2000 Sb., která k dosavadnímu § 1 doplnila odstavce 3 a 4. Právě z odst. 3 vyplývá, že informace katastru slouží např. k účelům daňovým, k ochraně životního prostředí, k oceňování nemovitostí či pro tvorbu dalších informačních systémů. Ve

---

<sup>31</sup> Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti, 2. vydání, C. H. Beck, Praha 2010, str. 32

<sup>32</sup> Viz výklad v bodě 1.1 diplomové práce

vládním návrhu<sup>33</sup> uvedeného zákona byl však odst. 3 formulován poněkud obecně a stroze. Jako účel se navrhovalo pouhé poskytování údajů státním orgánům a orgánům územní samosprávy pro plnění jejich funkce a dále fyzickým a právnickým osobám k ochraně jejich práv k nemovitostem a k výkonu určitých činností. Proto bylo jistě vhodnější přijmout zákon č. 120/2000 Sb. ve znění pozměňovacího návrhu<sup>34</sup> a účel katastru více rozvést a upřesnit. Ustanovení § 1 odst. 3 KZ bylo novelizováno z. č. 8/2009 Sb., jednalo se však jen o stylistickou úpravu.

Z výše uvedeného vyplývají i základní funkce, které katastr nemovitostí plní. Jsou jimi funkce evidenční, informační a ochranná.

### **3.2 Orgány katastru nemovitostí**

Soustavu katastrálních a zeměměřických orgánů tvoří orgány založené zákonem č. 359/1992 Sb. V témže zákoně je určena i působnost jednotlivých orgánů.

Ústředním správním orgánem je Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK) se sídlem v Praze. Jedná se o úřad, který má postavení správce osobních údajů evidovaných v katastru (§ 21b odst. 1 KZ).

Dalším orgánem je Zeměměřický úřad sídlící v Praze. Tento úřad má celostátní působnost.

Zřízeny jsou také zeměměřické a katastrální inspektoráty, a to jako územní kontrolní a dohledové orgány, jejichž územní působnost a sídla jsou stanoveny v příloze č. 1 uvedeného zákona.

Posledním článkem jsou katastrální úřady, které mají postavení zpracovatelů osobních údajů evidovaných v katastru (§ 21b odst. 2 KZ). Územní působnost a sídla jednotlivých úřadů vymezuje příloha č. 2 výše zmíněného zákona. Každý katastrální úřad se vnitřně člení na katastrální pracoviště.<sup>35</sup>

### **3.3 Obsah katastru**

Katastrální obsah upravují ustanovení § 3 a § 4 KZ. V souladu s nimi katastr nemovitostí obsahuje:

- geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území (blíže § 6 KV)

<sup>33</sup> Viz Sněmovní tisk č. 430/0 z r. 1999

<sup>34</sup> Viz Sněmovní tisk č. 430/1 z r. 2000 - Usnesení ZEV k tisku 430/0 a Sněmovní tisk č. 430/2 z r. 2000

<sup>35</sup> Blíže sdělení ČÚZK č. 263/2005 Sb.

- údaje týkající se parcel, druhu pozemku, budov, bytů, způsobu ochrany nemovitostí aj. (blíže § 7 - § 10 KV)
- údaje o právních vztazích, o vlastnících a jiných oprávněných (blíže § 11 KV)
- údaje o podrobných polohových bodových polích (blíže § 14 KV)
- místní a pomístní názvosloví (blíže § 15 KV)

Obsah katastru je dle § 4 KZ uspořádán v katastrálních operátech podle jednotlivých katastrálních území. Katastrální operát tvoří pět základních částí:

- 1. Soubor geodetických informací, dále jen SGI (§ 16 KV)**, který je tvořen katastrální mapou velkého měřítko, jež obsahuje body podrobného polohového pole, polohopis a popis. Katastrální mapa existuje ve třech formách:
  - **digitální** mapa vyhotovená na základě měření v terénu
  - **analogová** mapa na plastové fólii
  - **digitalizovaná** mapa vytvořená přepracováním analogové mapy
- 2. Soubor popisných informací, dále jen SPI (§ 17 KV)**, jež představují data týkající se nemovitostí a práv evidovaných v informačním systému katastru nemovitostí (ISKN). Ze SPI se vytvářejí základní výstupy, z nichž nejběžnějším je „výpis z katastru nemovitostí“, známý rovněž jako list vlastnictví (LV). Pro každého vlastníka se v jednotlivém katastrálním území zakládá jeden list vlastnictví. Tento dokument se člení na záhlaví a části označované jako A, B, B1, C, D, E a F. Obsah jednotlivých částí vymezuje § 17 odst. 3 KV. Jednotlivé listy vlastnictví jsou očíslované a obsahují informace o druhu číslování parcel.
- 3. Souhrnné přehledy o půdním fondu**, které obsahují úhrnné přehledy o druzích pozemků či údaje o stavu a vývoji půdního fondu v České republice. Český úřad zeměměřický a katastrální vydává každoročně publikaci „Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky“, která nahradila dřívější „Statistickou ročenku půdního fondu České republiky“.
- 4. Dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení SGI**, jež obsahuje výsledky činností, které souvisí s obnovou katastrálního operátu, vytyčováním hranic pozemků či tvorbou geometrických plánů. Ukládají se zde také prvopisy geometrických plánů. Podrobnější obsah určuje § 19 KV.

- 5. Dokumentace činností prováděných při vedení SPI**, jejímž obsahem jsou např. protokoly o vkladech a o záznamech; sbírka listin, ve které se ukládají např. smlouvy či rozhodnutí státních orgánů; a jiné dokumenty stanovené v § 20 KV.

V současné době dochází k obnově katastrálního operátu vyhotovením nového souboru geodetických i popisných informací. Uplatňuje se několik způsobů obnovy, např. nové mapování. Do obnovy jsou zahrnuty i parcely zemědělských a lesních pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem, které se doplňují do katastrální mapy. Blíže se obnově katastrálního operátu věnuje § 13 a n. KZ a § 54 a n. KV. Důležité je si uvědomit, že *„obnova katastrálního operátu nemá vliv na hmotně právní vztahy k nemovitosti a nemůže měnit vlastnictví k nim.“*<sup>36</sup>

### **3.4 Předmět evidence katastru nemovitostí**

V katastru nemovitostí se evidují pozemky v podobě parcel<sup>37</sup>, budovy, byty a nebytové prostory, rozestavěné budovy, rozestavěné byty a nebytové prostory a dále stavby, které jsou specificky stanovené zvláštním právním předpisem (§ 2 KZ).

#### **3.4.1 Budova**

V souladu s ustanovením § 27 písm. k) KZ se budovou rozumí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Blíže pojem „budova“ specifikuje zákon č. 72/1994 Sb., tzv. zákon o vlastnictví bytů (dále jen ZVB) v ustanovení § 2 písm. a). Zde se kromě vlastností uvedených v katastrálním zákoně vyžaduje, aby se jednalo o trvalou stavbu, která je spojena se zemí pevným základem. Další podmínkou je požadavek alespoň dvou prostorově uzavřených samostatných užitkových prostor s výjimkou hal.

V katastru se evidují nejen budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, nýbrž i budovy, kterým se taková čísla nepřidělují – tyto budovy však nesmí být příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele. Jakým způsobem se budovy evidují, stanoví blíže § 5 KV.

---

<sup>36</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 1. 2005 sp. zn. 22 Cdo 1840/2003

<sup>37</sup> Viz body 1.3 a 1.4 diplomové práce

Předmětem evidence nejsou tzv. drobné stavby<sup>38</sup> a budovy, které jsou příslušenstvím jiné stavby.

### 3.4.2 Byt a nebytový prostor

Katastrální předpisy charakteristiku těchto pojmů neobsahují. Definici bytu stanoví § 2 písm. b) ZVB. Bytem se tedy rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k bydlení dle rozhodnutí stavebního úřadu. Obdobně se s tímto pojmem vypořádala vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve svém ustanovení § 3 písm. l). Zde se specifikuje požadavek, aby se jednalo o bydlení trvalé.

Jak již název napovídá, nebytový prostor představuje místnosti či jejich soubor, které nejsou určeny k bydlení (§ 2 písm. c) ZVB). Za nebytový prostor však nelze považovat příslušenství bytu nebo společné části domu, např. sklepy nebo půdy. K jakým účelům může nebytový prostor sloužit sděluje § 1 z. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Jedná se např. o provozování obchodu, služeb, výroby, vzdělávací činnosti aj.

V případě, že se byt či nebytový prostor stane předmětem určitého jednání, je třeba vzít na vědomí, v jaké souvislosti se na tyto prostory nahlíží, jelikož „*byty a nebytové prostory mají dvojitou právní povahu.*“<sup>39</sup> Ustanovení § 118 odst. 2 OZ stanoví, že „*předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.*“ Aby se dané prostory staly předmětem uvedených vztahů, je nutné jejich vymezení v podobě jednotek. Ustanovení § 2 písm. h) ZVB považuje za jednotku byty a nebytové prostory, příp. jejich rozestavěnou podobu, jako vymezené části domu. Jen jako jednotky se tyto prostory zapisují do katastru nemovitostí a evidují se pouze v souboru popisných informací, tzn., nezobrazují se v katastrální mapě (§ 5 odst. 4 KV). Pokud se na byty a nebytové prostory bude pohlížet jako na pouhé části domu (nikoli součásti), nebudou se považovat za předměty občanskoprávních vztahů.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Viz ustanovení § 27 písm. m) KZ

<sup>39</sup> Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 3. aktualizované a doplněné vydání, ASPI Publishing s. r. o., Praha 2002, str. 234

<sup>40</sup> Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 3. aktualizované a doplněné vydání, ASPI Publishing s. r. o., Praha 2002, str. 234

### **3.4.3 Rozestavěná budova**

Předmětem evidence katastru nemovitostí se rozestavěná budova může stát, pokud se nalézá v takovém stupni rozestavěnosti, že je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, a nebylo jí dosud přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se toto číslo nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním (§27 písm. l KZ). Do katastru nemovitostí se rozestavěná budova zapíše v případě, že o to požádá její vlastník. Jedná se tedy o fakultativní zápis, např. pro účely poskytnutí a zajištění hypotéky. Jestliže má dojít ke změně věcného práva k takové budově, je její vlastník povinen zažádat o zápis do katastru.

### **3.4.4 Rozestavěný byt a nebytový prostor**

Jaké byty a nebytové prostory se považují za rozestavěné, vymezuje § 2 písm. e) a f) ZVB. Jsou jimi místnosti nebo soubory místností, které se nachází v domě, jenž je v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Rozdíl mezi rozestavěným bytem a nebytovým prostorem je opět v účelu, ke kterému mají dle rozhodnutí stavebního úřadu sloužit. Do katastru nemovitostí se v podobě jednotek zapisují rovněž fakultativně, obligatorně jen pokud má dojít ke změně věcných práv k nim.

### **3.4.5 Jiné stavby**

V katastru nemovitostí se dále evidují stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem a o kterých tak stanoví zvláštní předpis. Takovým předpisem je např. zákon č. 254/2001, o vodách, tzv. vodní zákon. V ustanovení § 20 uvedeného zákona jsou stanoveny údaje, které se zapisují do katastru nemovitostí. Jedná se o vodní díla spojená se zemí pevným základem, např. přehrady, hráze nebo jezy. Takové vodní dílo je možné evidovat jen na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří a bez vyznačení způsobu využití pozemku (§ 5 odst. 3 KV).

## **3.5 Závaznost údajů a důvěra v katastr nemovitostí**

Jaké údaje se považují za závazné, stanoví § 20 KZ. Jsou jimi parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území.



„Z této skutečnosti vyplývá, že pokud jiný právní předpis nestanoví něco jiného, nejsou ostatní údaje katastru nemovitostí závazné, a to ani údaje o právních vztazích k nemovitostem.“<sup>41</sup> Uvedené údaje jsou závazné toliko pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru, a to „k okamžiku, kdy je právní úkon činěn“.<sup>42</sup>

Závazností údajů se zabývala i judikatura soudů. Předmět sporu představovala často otázka závaznosti výměry parcely. Údaje v § 20 KZ tvoří taxativní výčet, mj. se jedná o ustanovení kogentní povahy, tedy takové, od kterého se nelze odchýlit. Z těchto skutečností samozřejmě vycházely i soudy, tudíž lidé, kteří se dovolávali závaznosti výměry parcely, neměli šanci na úspěch. V judikatuře se poté jasně formulovalo, že výměra parcely je jen odvozený údaj, jehož určování závisí na řadě faktorů a prioritní zůstává ta část zemského povrchu, která je vymezena skutečnými hranicemi v terénu.<sup>43</sup> Kromě toho o výměře parcely katastrální úřad nerozhoduje, nýbrž tento údaj pouze eviduje.<sup>44</sup>

Údaje, které katastr nemovitostí vede, mají být v souladu se skutečným stavem. S tím souvisí **zásada materiální publicity** vyjádřená v § 11 ZZ. V dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, je dle uvedeného ustanovení každý, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. 1. 1993, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Na rozdíl od dřívější pozemkové knihy, ve které pro materiální publicitu bylo příznačné heslo „co je psáno, to je dáno“, se dnes tato zásada uplatňuje jen v omezené míře.<sup>45</sup> Osoba vycházející z údajů katastru není tedy chráněna absolutně. Pokud např. dojde k převodu nemovitosti, při kterém nabyvatel v dobré víře vycházel z údajů katastru o vlastníkově, jakožto převodci, neznamená to, že uspěje vůči osobě, která bude namítat vlastnictví k dotčené nemovitosti. Vzhledem k všeobecně uplatňované zásadě *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*,<sup>46</sup> není možné nabýt věc od nevlastníka (samozřejmě existují výjimky, např. v obchodním zákoníku). V takovém případě se daná věc, zde nemovitost, stane předmětem držby. Není tedy vyloučeno, že se oprávněný držitel stane po uplynutí vydržecí doby

---

<sup>41</sup> Kuba B., Olivová K.: Katastr nemovitostí České republiky, 9. aktualizované vydání, Linde Praha a.s., Praha 2005, str. 38

<sup>42</sup> Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář, 4. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, str. 296

<sup>43</sup> Rozsudek Krajského soudu v Ostravě sp. zn. 22 Ca 80/97-16 ze dne 17. 10. 1997

<sup>44</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 5 Ca 215/2005-113 ze dne 8. 11. 2006

<sup>45</sup> Pěcha, F.: Princip materiální publicity v pozemkové knize a v dnešním katastru nemovitostí, Ad Notam, č. 1, 2006, str. 11-12

<sup>46</sup> zásada, dle které nikdo nemůže na druhého převést více práv, než sám má

vlastníkem oné nemovitosti. Podobnými případy se nejednou zabývala i judikatura.<sup>47</sup> Významný závěr učinil Vrchní soud v Praze ve svém rozhodnutí sp. zn. 5 Cmo 646/97 ze dne 23. 11. 1998,<sup>48</sup> kde vyslovil názor, že „*pokud zápisy v katastru neodpovídají skutečnosti, má skutečnost převahu nad katastrem.*“

Změnu ohledně důvěry v zápisy v katastr nemovitostí by měl přinést nový katastrální zákon, jehož projednání, jak již bylo uvedeno výše, bylo odloženo do přijetí nového občanského zákoníku. Zásada materiální publicity by se dle nového katastrálního zákona měla uplatňovat v plné míře. Pokud tedy osoba získá vlastnické právo od osoby zapsané v katastru jako vlastník, ač vlastníkem ve skutečnosti není, bude nabyvatel chráněn, jako by nabyl vlastnické právo od skutečného vlastníka. Ochrana se novému nabyvateli poskytne až po uplynutí stanovené lhůty, ve které dotčené osoby budou mít možnost podat opravný prostředek.<sup>49</sup>

Nová právní úprava by byla výhodnější i dle názoru autorky, a to především z důvodu zamezení soudním sporům mezi nabyvatelem a vlastníkem nezapsaným v katastru, čímž by se ušetřila i značná část finančních prostředků zúčastněných stran.

---

<sup>47</sup> Např. nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 349/2003 ze dne 1. 8. 2006 nebo rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1836/2002 ze dne 28. 7. 2003

<sup>48</sup> Barešová, E., Baudyš, P.: Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí, Aspi Publishing s. r. o., Praha 2004, str. 25-26

<sup>49</sup> Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti, 2. vydání, C. H. Beck, Praha 2010, str. 32-34

# **ČÁST II.**

## **ZÁPISY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

## 4 Zápisy do katastru nemovitostí

V současné době existují tři druhy zápisů do katastru nemovitostí (§ 1 odst. 3 ZZ), kterými jsou vklad, záznam a poznámka nebo jejich výmaz. Na základě zápisů vznikají, mění se, zanikají určitá práva k nemovitostem, případně se pouze deklaruje, že takové právo existuje. Právotvorné, konstitutivní účinky má pouze vklad. Ostatní zápisy jsou evidenčního charakteru.

Jednotlivými zápisy se budou podrobně zabývat následující kapitoly. Nejprve je třeba si vymezit předmět zápisů do katastru, tedy která práva k nemovitostem se zapisují.

### 4.1 Předmět zápisů do katastru nemovitostí

Práva zapisovaná k nemovitostem, které se evidují v katastru nemovitostí, taxativně vymezuje § 1 odst. 1 ZZ. Jedná se o práva věcná, jež upravuje občanský zákoník. Tato práva jsou charakterizována třemi základními znaky.<sup>50</sup> Prvním znakem je skutečnost, že věcná práva jsou absolutní - působí vůči všem osobám, tzn., že každý je povinen chovat se tak, aby nerušil výkon práva jiného. Tato povinnost, druhý znak, spočívá v nekonání něčeho, tedy v opomenutí či strpění určitého chování. Třetí znak představuje předmět věcného práva, kterým může být pouze věc hmotná. Věcná práva je možné rozlišit<sup>51</sup> na právo vlastnické a práva k věci cizí, kterými jsou práva odpovídající věcným břemenům, právo zástavní a právo zadržovací. S výjimkou práva zadržovacího, které se týká jen věcí movitých, se ostatní zapisují do katastru nemovitostí. Spolu s nimi se zapisuje i právo předkupní, pokud má věcněprávní charakter.

Věcná práva se zapisují, jak již bylo výše uvedeno, jen k nemovitostem evidovaným v katastru. Výslovně tak stanovila až novela zákona o zápisech č. 90/1996

---

<sup>50</sup> Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 3. aktualizované a doplněné vydání, ASPI Publishing s. r. o., Praha 2002, str. 260

<sup>51</sup> Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 3. aktualizované a doplněné vydání, ASPI Publishing s. r. o., Praha 2002, str. 261

Sb.<sup>52</sup> Pokud se jedná o nemovitost nepodléhající evidenci, vzniká právo vlastnické, resp. jiné věcné právo, na základě smlouvy (§ 133 odst. 3 OZ).

#### 4.1.1 Vlastnické právo

Právo vlastnit majetek zaručuje každému Listina základních práv a svobod ve svém čl. 11 odst. 1. Podrobněji se vlastnickým právem zabývá § 123 a n. OZ. Vlastnictví k věci lze nabyt smlouvou, např. kupní či darovací, děděním, vydržením, ale i rozhodnutím státního orgánu. Obsahem vlastnického práva je především oprávnění věc držet, užívat, požívat její plody a užitky a nakládat s ní, např. věc zcizit a převést ji tak na jinou osobu. Pokud se nemovitá věc, která je předmětem evidence katastru nemovitostí, převádí smlouvou, je k nabytí vlastnického práva nutný vklad do katastru (§ 133 odst. 2 OZ). Převod je tedy dvoufázový.

Vlastnické právo není neomezené. Již Listina základních práv a svobod stanoví zásadu, že „vlastnictví zavazuje“. Vlastník má sice právo na to, aby ho nikdo ve výkonu svého práva nerušil, avšak i on sám je povinen nerušit ostatní vlastníky při realizaci jejich práv. Omezit vlastnické právo je možné rovněž na základě smlouvy, ale i zákonem či úředním výrokem.<sup>53</sup>

Věc může být ve vlastnictví i několika osob. Takovým případem je běžně společné jmění manželů nebo podílové spoluvlastnictví. V katastru nemovitostí se pak evidují všichni spoluvlastníci a u každého z nich se zaznamená i podíl na nemovitosti, se kterým disponují.

Vlastnické právo samozřejmě může i zaniknout. Jedná se především o zánik relativní, tzn., že se zánikem vlastnického práva jedné osoby vznikne vlastnické právo osobě jiné. Absolutní zánik je spíše výjimečným jevem. V takovém případě by muselo dojít k zániku věci samotné, např. k jejímu zničení, nebo k opuštění věci, avšak zde by se novým vlastníkem stal stát.

Na listu vlastnictví se u vlastnického práva eviduje vlastník, případně spoluvlastníci a jejich podíly, dále nemovitost či jednotka a listina, na základě které bylo vlastnické právo zapsáno do katastru nemovitostí.

---

<sup>52</sup> Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář, 4. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, str. 44 a sněmovní tisk č. 1953/0 ze dne 27. 10. 1995

<sup>53</sup> Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 3. aktualizované a doplněné vydání, ASPI Publishing s. r. o., Praha 2002, str. 273-282

#### 4.1.2 Zástavní právo

Povaha zástavního práva může být dvojitá. Rozlišení, zda se jedná o právo věcné či obligační, závisí na předmětu tohoto práva. Pokud se předmětem zástavy stane věc, bude se zástavní právo považovat za věcné. Zástavní právo „slouží k zajištění práv na plnění povinností splnit závazek vyplývající ze závazkového právního vztahu.“<sup>54</sup> Pro věřitele znamená zástavní právo jistotu pro případ nesplnění závazku dlužníkem. Věřitel je tak oprávněn se uspokojit z předmětu zástavy. Zástavní právo má tedy dvojitou funkci – zajišťovací a uhrazovací.<sup>55</sup>

Běžně vzniká zástavní právo na základě písemné smlouvy. Není však vyloučen i jiný vznik, např. rozhodnutím soudu nebo i ze zákona. Pokud je předmětem zástavy věc nemovitá, označuje se obvykle zástavní právo jako hypotéka. Zástavní právo k nemovitosti, která je předmětem evidence katastru nemovitostí, nevzniká samotnou smlouvou, nýbrž je nutný vklad do tohoto informačního systému. U ostatních nemovitostí je třeba zápisu do Rejstříku zástav, který vede Notářská komora České republiky. Není nutné zastavit celou nemovitost, tímto právem lze zatížit i spoluvlastnický podíl. Zajímavé je, že za účinnosti hospodářského zákoníku<sup>56</sup> ve znění novely z. č. 103/1990 Sb., vznikalo smluvní zástavní právo zápisem do evidence nemovitostí, ač jiná práva zápisem nevznikala, nýbrž se pouze evidovala. Jednalo se tedy o jediný zápis s konstitutivním účinkem.

Zástavní právo vázne na nemovitosti jako věci. Při změně vlastníka nedochází k jeho zániku. Nový vlastník nemovitosti se tak dostane do postavení zástavního dlužníka. Výslovně tak stanoví § 164 OZ.

Zánik zástavního práva je možný několika způsoby uvedenými v § 170 OZ, častým případem je splacení dluhu a tedy zánik zajištěné pohledávky. Zástavní právo, které vzniklo vkladem do katastru nemovitostí, je nutné po jeho zániku vymazat.

U zástavního práva se v katastru nemovitostí evidují údaje stanovené § 11 odst. 4 KV. Obdobně jako u zástavního práva se postupuje u práva podzástavního. Vyplývá tak i z judikatury, např. rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 54/98-13.

---

<sup>54</sup> Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 3. aktualizované a doplněné vydání, ASPI Publishing s. r. o., Praha 2002, str. 385

<sup>55</sup> Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 3. aktualizované a doplněné vydání, ASPI Publishing s. r. o., Praha 2002, str. 387

<sup>56</sup> Z. č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### 4.1.3 Právo odpovídající věcnému břemeni

Věcné břemeno (§ 151n a n. OZ) je zvláštním druhem oprávnění, které omezuje vlastníka nemovitosti ku prospěchu jiného subjektu. Vlastník nemovitosti je tak povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Věcné břemeno může spočívat v zatížení určité nemovitosti takovým způsobem, že není vázáno na osobu vlastníka. Se změnou vlastníka tedy nedochází k zániku věcného břemene, ani k jiné změně v jeho trvání. Jako příklad lze uvést zatížení určitého pozemku právem cesty, kdy každý vlastník je povinen strpět průchod přes tento pozemek. Věcné břemeno může mít i jiný charakter, a to pokud je zřízeno ku prospěchu konkrétní osoby. Jedná se o tzv. osobní věcné břemeno. Oprávnění svědčí pouze určité osobě. Takové oprávnění není možné převést ani zdědit a zaniká smrtí či zánikem osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno.

Věcné břemeno může vzniknout na základě smlouvy, vydržením, děděním, ze zákona i rozhodnutím státního orgánu. V případě uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene je pro jeho vznik nutný vklad do katastru nemovitostí. Jelikož občanský zákoník umožňuje zřídit věcné břemeno smlouvou, dovodila judikatura i možnost vzniku břemene smlouvou uzavřenou soudním smírem.<sup>57</sup> Smlouva, na základě které se zřídí věcné břemeno, musí být dostatečně určitá. Pokud např. má být na pozemku zřízen určitý objekt, je třeba ve smlouvě sjednat, kde přesně na pozemku má být umístěn, nebo alespoň sjednat, že může být umístěn kdekoli, jinak bude smlouva neplatná.<sup>58</sup> Zánik věcného břemene je možný rovněž několika způsoby, např. smlouvou, rozhodnutím orgánu, zánikem nemovitosti aj.

V katastru nemovitostí se u věcného břemene evidují údaje stanovené v ustanovení § 11 odst. 3 KV.

Věcná břemena jsou i častým předmětem sporů, především jejich vznik či obsah oprávnění z nich plynoucí. Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích například uvádí, že věcné břemeno není možné zřídit v rozporu s veřejnoprávními předpisy, tzn., že pokud zákon zakáže určitý způsob užití pozemku, není možné takovéto užití povolit věcným břemenem.<sup>59</sup> Rovněž nelze věcná břemena rozšiřovat, zúžení však možné je.<sup>60</sup>

<sup>57</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. Cpj 44/86 z 11. 11. 1986

<sup>58</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 507/2001 z 2. 10. 2002

<sup>59</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 225/2006 z 23. 3. 2006

<sup>60</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 328/2005 z 27. 4. 2006

V praxi se v prosinci 2010 objevil případ, kdy mezi organizační složkou státu a státní organizací bylo dohodou sjednáno plnění mající povahu věcného břemene a katastrální úřad odmítl provést zápis záznamem do katastru nemovitostí. K uvedenému problému se vyjádřilo ministerstvo financí a z jeho stanoviska<sup>61</sup> jasně vyplývá, že postup katastrálního úřadu byl správný. Organizační složky státu a státní organizace hospodaří s majetkem státu, což obecně upravuje zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a o jejím vystupování v právních vztazích a vyhláška č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu. Je třeba si uvědomit, že uvedené subjekty nemají vlastní majetek. Jmenované právní předpisy upravují jak nakládání s majetkem státu uvnitř vlastnické sféry státu (tzn. mezi zmíněnými subjekty), tak mezi těmito subjekty a subjekty nestátními. Při zřizování věcného břemene k majetku státu mezi subjektem státním a nestátním se postupuje dle § 26 zákona o majetku státu. V takovém případě se věcné břemeno do katastru zapíše, jelikož se jedná o věcné právo zřízené k cizí věci ve smyslu § 151n OZ. Tento postup však nelze aplikovat na nakládání státu se svým majetkem uvnitř své vlastnické sféry. Organizační složky a státní organizace mohou sice mezi sebou uzavřít dohodu, jejím obsahem však bude jen plnění, které **má povahu** práva odpovídajícího věcnému břemenu. Na takové plnění nelze nahlížet jako na věcné břemeno dle občanského zákoníku, jelikož nemovitost, které by se týkalo, je ve vlastnictví jednoho subjektu (státu), a není možné hovořit o právním vztahu k cizí věci.

#### **4.1.4 Předkupní právo s účinky věcného práva**

Věcné předkupní právo upravuje občanský zákoník ve svém § 603 odst. 2, který je zařazen do oddílu upravujícího vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Z judikatury však jasně vyplývá, že předkupní právo lze sjednat i samostatnou smlouvou.<sup>62</sup> Jeho vznik na základě písemné smlouvy je podmíněn vkladem do katastru nemovitostí. Existují i případy vzniku předkupního práva ze zákona, např. ustanovení § 140 OZ přiznává předkupní právo spoluvlastníkům nemovitosti. Předkupní právo není možné převést na jinou osobu nebo zdědit.

---

<sup>61</sup> Stanovisko Ministerstva financí ČR č. j. 22/125 246/2010 - 621

<sup>62</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě sp. zn. 22 Ca 148/95-12 z 4. 4. 1995



Podstata předkupního práva spočívá v nabídnutí nemovitosti ke koupi určité osobě, pokud ji chce vlastník prodat. V případě, že oslovený oprávněný nabídku nevyužije, zůstává mu právo zachováno i vůči novému vlastníkovi. Předkupní právo je možné zachovat, i když dojde k jeho porušení, které je způsobeno prodejem nemovitosti třetí osobě, aniž by oprávněný z předkupního práva dostal nabídku ke koupi a tento oprávněný se nerozhodne domáhat se nemovitosti na nabyvateli. Předkupní právo působí tedy i vůči třetím osobám. Smlouva uzavřená mezi povinným z předkupního práva a nabyvatelem nemovitosti bez předchozí nabídky oprávněnému není neplatná absolutně, nýbrž pouze relativně.<sup>63</sup> Záleží tedy na osobě, které svědčí předkupní právo, zda využije své možnosti dle § 40a OZ a bude se domáhat neplatnosti onoho právního úkonu.

Údaje, které se k věcnému předkupnímu právu evidují v katastru nemovitostí, stanoví § 11 odst. 5 KV.

#### **4.1.5 Další práva zapisovaná do katastru nemovitostí**

Kromě věcných práv se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí zapisují i jiná práva v případě, že tak stanoví zvláštní zákon. Ustanovení § 1 odst. 2 ZZ odkazuje na použití katastrálního zákona. Další oprávnění zapisující se do katastru nemovitostí stanoví § 2 odst. 4 písm. b) až i) KZ. Nutno poznamenat, že „*tato práva se do katastru zapisují nikoli namísto věcných práv, ale vedle nich.*“<sup>64</sup> Vyplývá tak především z povahy těchto oprávnění, jelikož nemají věcněprávní charakter.

U nemovitostí, které jsou ve vlastnictví České republiky, se především zapisuje příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s tímto majetkem. Obdobné oprávnění náleží i státním podnikům dle zvláštního zákona<sup>65</sup> a zapisuje se rovněž do katastru nemovitostí, i když tak katastrální zákon výslovně nestanovuje.<sup>66</sup> Vedle vlastnictví se ke státnímu majetku zapisuje i jeho správa. Ta v současné době náleží pouze Pozemkovému fondu České republiky. Podobně se

---

<sup>63</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 831/2000 z 20. 6. 2001

<sup>64</sup> Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář, 4. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, str. 232

<sup>65</sup> Z. č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>66</sup> Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář, 4. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, str. 232

zapisuje oprávnění městských částí statutárních měst a hlavního města Prahy hospodařit s majetkem těchto měst.

Katastrální zákon uvádí i oprávnění hospodařit s majetkem obcí u rozpočtových a příspěvkových organizací zřízených těmito obcemi. Tato oprávnění se do katastru již nezapisují vzhledem k tomu, že právní předpisy, na základě kterých právo hospodařit organizacím příslušelo, byly zrušeny. V současné době se zapisuje jen správa majetku, který samosprávné celky těmito organizacím svěřily. Dále je předmětem zápisu i příslušnost k organizační složce právnické osoby zapsané v obchodním či jiném rejstříku.

Do katastru se dle katastrálního zákona zapisuje i právo trvalého užívání nemovitostí, které upravovala v § 10 vyhláška č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem. Jednalo se o majetek, který byl bezplatně odevzdán na základě hospodářské smlouvy jiným socialistickým organizacím než státním. Právo trvalého užívání zaniklo dle zvláštních právních předpisů nejpozději k 1. 7. 2001 a poté bylo ex offo z katastru vymazáno.

Katastrální zákon v původním znění práva zapisující se vedle práv věcných neobsahoval. Upravovala je jen prováděcí vyhláška, což se jevílo nedostačující.<sup>67</sup> Změnu přinesla až novela katastrálního zákona č. 89/1996 Sb., kterou byl pozměněn § 2 a rozšířen o další odstavce.

---

<sup>67</sup> Sněmovní tisk č. 1952/0 ze dne 27. 10. 1995

## 5 Vklad

Zápis do katastrálních operátů označovaný jako vklad představuje způsob vzniku, změny a zániku věcných práv k nemovitostem, které se evidují v katastru nemovitostí. Vklad má tedy konstitutivní, právotvorný charakter, který souvisí s jednou ze stěžejních zásad uplatňovaných při vedení právních vztahů – **zásadou intabulace**, vyjádřenou v ustanovení § 2 ZZ a rovněž v § 133 odst. 2 OZ. Zásadu intabulace neboli vkladu, obsahoval již obecný občanský zákoník z r. 1811 v § 431. Touto zásadou se řídily právní vztahy až do přijetí tzv. středního občanského zákoníku v r. 1950. Znovu byla zásada intabulace do právního řádu zavedena k 1. 1. 1993. Princip vkladu spočívá především ve dvoufázovosti smluvního převodu věcného práva. K nabytí vlastnického či jiného věcného práva nepostačuje samotná smlouva, tzv. *titulus*, ale je nutný ještě vklad do katastru nemovitostí, tzv. *modus* – právní způsob převodu.<sup>68</sup> Z toho vyplývá, že *„je tedy nutno odlišovat závazkověprávní účinky smlouvy od jejích účinků věcněprávních.“*<sup>69</sup> K takovému úsudku došel i Nejvyšší soud ve svém judikátu sp. zn. 2 Cdo 848/97.

Samotnému vkladu předchází podání návrhu na vklad s potřebnými náležitostmi a jeho následné povolení příslušným katastrálním úřadem. Právní účinky vkladu vzniknou až na základě pravomocného rozhodnutí úřadu o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 odst. 3 ZZ).

### 5.1 Návrh na vklad

Návrh na vložení věcného práva do katastru nemovitostí je předpokladem zahájení řízení o povolení vkladu. Obdobně jako u návrhu na vklad se postupuje u návrhu na výmaz věcného práva k nemovitosti. Plně se zde uplatňuje **zásada dispoziční**, tzn., že řízení se zahajuje pouze na návrh, nikoli z moci úřední. Návrh je nutno podat u věcně a místně příslušného orgánu, tedy katastrálního úřadu, v jehož

---

<sup>68</sup> Vrcha, P.: Zápis věcných práv k nemovitostem, Newsletter Praha, Praha 1999, str. 32

<sup>69</sup> Vrcha, P.: Katastrální (a související) judikatura, 2. vydání, Linde, Praha 2006, str. 41

obvodu se nachází dotčená nemovitost. V případě směny nemovitostí, které se nachází v obvodech různých katastrálních úřadů, postačí podat návrh jen u jednoho z nich.

Návrh na vklad musí obsahovat určité náležitosti. Vedle specifických požadavků stanovených § 4 odst. 3 a 4 ZZ je třeba, aby návrh splňoval i obecné náležitosti podání dle § 37 správního řádu<sup>70</sup> (dále jen SŘ). Je tedy nutné, aby z návrhu plynulo, kdo podání činí, které věci se týká a co se navrhuje. Obecně platí, že podání se posuzuje dle svého skutečného obsahu bez ohledu na to, jak je označeno. Další podmínkou pro návrh na vklad je písemná forma. Pokud návrh nebude obsahovat požadované náležitosti, vyzve katastrální úřad navrhovatele k odstranění nedostatků s upozorněním, že jinak řízení zastaví. Poslanecký návrh novely<sup>71</sup> zákona o zápisech z roku 2009 požaduje podávání návrhů na vklad jen na stanoveném formuláři, který by měl být dostupný jak v písemné, tak elektronické podobě. Tím by se mělo docílit jednotného podávání návrhů, které by zřejmě mohly být i méně chybové.

V návrhu na vklad je třeba označit příslušný katastrální úřad, označit práva, která mají být do katastru zapsána a identifikovat účastníky řízení (§ 4 odst. 3 ZZ). Kdo je účastníkem řízení vymezuje § 4 odst. 1 ZZ. Je jím tedy jen ten účastník právního úkonu, na jehož základě má být právo do katastru zapsáno. Účastenství v řízení o povolení vkladu bylo řešeno několikrát i Ústavním soudem České republiky. Docházelo především ke střetu ustanovení o účastenství v tehdejší zákoně o správním řízení (§ 14 z. č. 71/1967 Sb.), který vymezoval okruh účastníků velmi široce a přiznával účast na řízení i osobám, jejichž práva mohla být rozhodnutím dotčena (obdobné ustanovení obsahuje i současný správní řád - § 27), s ustanovením § 4 odst. 1 ZZ, jenž okruh účastníků podstatně zužuje. Nejprve Ústavní soud v nálezu sp. zn. I. ÚS 279/95 vyřešil otázku účastenství ve prospěch správního řádu. Z jeho argumentace vyplývá, že sice zákon o zápisech obsahuje ustanovení o aplikaci správního řádu, pokud zákon o zápisech nestanoví jinak (§ 3 odst. 2 ZZ), avšak slovo „jinak“ nederoguje správní řád a je tedy nutné účastenství dle správního řádu aplikovat i v řízení o povolení vkladu. Dle nálezu katastrální úřady postupovaly protiprávně, když nepřipouštěly účast na řízení osobám, jejichž práva mohla být dotčena, čímž došlo i k nerespektování ochrany vlastnictví zaručené článkem 11 Listiny základních práv a svobod. Ústavní soud vycházel ze znění zákona o zápisech, který v době rozhodování neobsahoval explicitní

<sup>70</sup> Z. č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>71</sup> Sněmovní tisk č. 760/0 z 4. 3. 2009; návrh vzat zpět před projednáváním v 1. čtení

vymezení účastníků řízení. Ke změně došlo novelou zákona o zápisech č. 90/1996 Sb., která omezila účastníky řízení o povolení vkladu ustanovením § 4 odst. 1 ZZ. I z důvodové zprávy<sup>72</sup> k novele vyplývá, že použití účastenství dle správního řádu pro potřeby vkladu je nevhodné. Z již nového stavu věci vycházelo další usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 620/99. Z rozhodnutí jasně vyplývá obecně platná zásada „*lex specialis derogat legi generali*“. Za obecný zákon se považuje správní řád, který vymezuje účastníky značně široce, zvláštním zákonem je zde zákon o zápisech označující za účastníky řízení jen některé osoby. Vzhledem k tomu, že zákon o zápisech v tomto případě stanoví úpravu odlišně, tedy „jinak“, použije se pro účastenství na řízení o povolení vkladu § 4 odst. 1 ZZ, jakožto speciální ustanovení k obecnému § 27 SŘ. Návrh na vklad může podat účastník řízení samostatně. V takovém případě svědčí procesní práva jen jemu a jen on sám může disponovat s návrhem. Preferuje se však podání společného návrhu všech účastníků, především z důvodu usnadnění práce katastrálního úřadu, který poté není povinen ostatní účastníky o zahájení řízení vyrozumět.

Obsahem návrhu na vklad je i označení práv, která mají být do katastru vložena. Samotná smlouva mezi účastníky může obsahovat práv několik, proto je důležité v návrhu vymežit ta práva, jejichž vklad má katastrální úřad povolit. Katastrální úřad je návrhem vázán, tzn. že „*nemůže povolit vklad více práv, než která byla uvedena v návrhu na vklad, i když ve smlouvě, na základě které se vklad povoluje, je jich více uvedeno.*“<sup>73</sup> Obdobně tak vyplývá z judikatury, např. rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 C 27/2005-25 z 31. 10. 2006. Návrh, který již byl podán, nelze rozšířit o vložení dalších práv. V tomto případě by se jednalo o návrh nový.

Součástí návrhu jsou i některé přílohy stanovené § 4 odst. 4 ZZ. Jedná se především o listiny, na základě kterých má být právo do katastru zapsáno. Častým podkladem jsou smlouvy, např. smlouva o převodu vlastnického práva či o zřízení věcného břemen, ale i jiné písemnosti vyjmenované v § 36 KV. Není nutné předkládat originál listiny, postačuje i úředně ověřený opis či kopie. Důležitý je však počet stejnopisů oné listiny, který je vždy o dva větší, než je počet účastníků. Každý z účastníků řízení poté obdrží po jednom vyhotovení dané listiny, jeden stejnopis se

---

<sup>72</sup> Sněmovní tisk č. 1953/0 ze dne 27. 10. 1995

<sup>73</sup> Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář, 4. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, str. 73

založí do spisu a zbylý do sbírky listin. Nedostatek stejnopisů nemůže být důvodem zamítnutí návrhu, jelikož se jedná o odstranitelnou vadu.<sup>74</sup>

Obecně není stanovena lhůta, ve které by byl účastník řízení po sepsání listiny povinen podat návrh na vklad. Dle názoru Ústavního soudu je návrh na vklad možné „*podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.*“<sup>75</sup> Smluvní strany jsou tak povinny splnit závazek ze smlouvy, např. zaplatit kupní cenu, aniž by na plnění měla vliv existence věcněprávních účinků smlouvy. Tímto způsobem se postupuje od 1. 1. 1993. Do té doby existovala nevyvratitelná právní domněnka, dle které účastníci od smlouvy odstoupili, pokud nebyl do tří let od uzavření smlouvy podán návrh na registraci státním notářstvím. Není vyloučeno, aby si smluvní strany ve smlouvě dohodly odkládací podmínku, jejímž splněním se stane smlouva účinnou, např. zaplacení kupní ceny. Pokud by byl podán návrh na vklad, aniž by odkládací podmínka byla splněna, katastrální úřad návrh zamítne, jelikož byl podán na základě neúčinné smlouvy. Není možné v odkládací podmínce vázat účinnost smlouvy na vklad do katastru, resp. k takovéto podmínce, jakožto nemožné, se dle judikatury nepřihlíží a nepředstavuje tedy ani důvod zamítnutí návrhu na vklad. Smluvit si je možné i podmínku rozvazovací, jejímž splněním účinnost smlouvy zanikne. Rezolutivní podmínka není důvodem zamítnutí návrhu, pokud je dostatečně určitá. V opačném případě by bylo nutné návrh zamítnout, jelikož neurčitá rozvazovací podmínka činí právní úkon týkající se nemovitosti neurčitým a tím i neplatným. Tento závěr je vyvozen z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 471/99 z 4. 5. 1999.<sup>76</sup>

V listinách, které slouží jako podklad pro zápis do katastru, je třeba v souladu se zákonem řádně označit dotčené nemovitosti. U pozemku se zásadně uvádí údaj o parcelním čísle a katastrálním území, u budov kromě označení pozemku a katastrálního území i číslo popisné nebo evidenční. Podrobněji se těmito údaji zabývá § 5 odst. 1 KZ. Bez řádného označení nemovitosti nelze zápis do katastru provést. K označování nemovitostí v listinách existuje bohatá judikatura. Z rozhodnutí soudů vyplývá vesměs obdobný závěr o požadavku určitosti. Jako příklad lze uvést rozhodnutí Nejvyššího

---

<sup>74</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 71/95 z 31. 10. 1995

<sup>75</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 201/96 ze dne 7. 10. 1996

<sup>76</sup> Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář, 4. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, str. 56

soudu sp. zn. 22 Cdo 1148/99 z 7. 12. 2000, dle kterého má být nemovitost v právním úkonu individualizována natolik určitě, aby i třetím osobám bylo zřejmé, o jakou nemovitost se jedná.

V případě, že listina není sepsána v českém jazyce, je potřeba k návrhu na vklad přiložit i její úředně ověřený překlad. Rovněž je povinnou přílohou listina (nebo úředně ověřená kopie), která prokazuje oprávnění vlastníka disponovat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. 1. 1993. Nepředložení takové listiny může mít za následek i zastavení řízení. Je však možné, že navrhovatel onu listinu nemá k dispozici. Katastrálnímu úřadu nezbyvá nic jiného, než postupovat dle § 5 odst. 1 písm. e) ZZ a zjistit, zda listina existuje či existovala a co je nebo bylo jejím obsahem. Zastavit řízení může až po prokázání neexistence listiny. Plyne tak ze Stanoviska Nejvyššího soudu Cpjn 38/98 z 28. 6. 2000. Důkazem o vlastnictví v tomto případě nemůže být List vlastnictví.<sup>77</sup> Písmeno d) ustanovení § 4 odst. 4 navrhuje zrušit již výše zmíněný návrh novely zákona o zápisech. S touto změnou plně souhlasí i autorka práce. Ve většině případů jsou nabývací listiny uloženy ve sbírce listin, nemělo by tedy činit katastrálnímu úřadu problém ověřit si platnost nabývacího titulu. Mimo to katastr nemovitostí převzal údaje z bývalé evidence nemovitostí k 1. 1. 1993. Pokud by tehdejší nabývací titul byl v rozporu s právem, jistě lze předpokládat, že vlastnické právo bylo již vydrženo.

Mezi další povinné přílohy patří plná moc pro případ, že se účastník řízení nechá zastoupit jinou osobou. Jedná se o plnou moc procesní, tedy k zastupování ve vkladovém řízení. V případě účastenství právnické osoby je nutné doložit i výpis z příslušného rejstříku (případně ověřenou kopii), pokud zápis do rejstříku je podmínkou vzniku právnické osoby.

Výše uvedené písemnosti nemusí být pro konečné rozhodnutí katastrálního úřadu dostačující. Ustanovení § 36 odst. 7 KV uvádí demonstrativně další listiny, ze kterých katastrální úřad vychází, např. souhlas příslušného úřadu s dělením nebo scelováním pozemků aj. Jestliže se oddělí část pozemku, je třeba katastrálnímu úřadu dodat i geometrický plán, který však není přílohou návrhu, nýbrž součástí listiny, na základě které má být zápis proveden (§ 19 odst. 1 KZ).

---

<sup>77</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 30 Ca 158/2000-99 z 31. 10. 2000

Kompletní návrh na vklad s přílohami je nutné doručit příslušnému katastrálnímu úřadu a zaplatit správní poplatek ve výši 500 Kč, který se hradí kolkovými známkami. Při podání návrhu se obvykle prokazuje, že byl poplatek uhrazen. Poplatku podléhá každý návrh jakožto samostatné podání. Jestliže poté bude řízení zastaveno nebo návrh zamítnut, poplatek se zpět nevrací.

Den vzniku, změny či zániku práva mohou účastníci smlouvy ovlivnit jen tím způsobem, že si dohodnou den podání návrhu, jelikož „*právní účinky vkladu se vždy vází ke dni doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu a nikdy k žádnému jinému datu.*“<sup>78</sup> Od tohoto dne je třeba odlišit „den vkladu“. Tím je myšlen skutečný den, kdy byl proveden zápis do katastru, ač provedení vkladu má zpětné účinky.<sup>79</sup>

## 5.2 Řízení o vkladu

Vkladové řízení představuje zvláštní proces, který zahrnuje řízení o povolení vkladu, jež je zakončeno rozhodnutím, a dále samotné provedení vkladu, tedy úkon, kterým se provede zápis do katastrálního operátu. Řízení o vkladu je správním řízením, tzn., že se na něj vztahuje správní řád, pokud zákon o zápisech nestanoví jinak (§ 3 odst. 2 ZZ). Vzhledem k tomu, že vkladové řízení je ovládáno zásadou dispoziční a zahajuje se výlučně na návrh, jedná se dle správního řádu o správní řízení o žádosti, nikoli o řízení sporné.

Řízení o povolení vkladu se zahajuje dnem podání návrhu u místně příslušného katastrálního úřadu. Pokud by byl návrh podán u katastrálního úřadu, který není místně příslušný, vydá tento úřad usnesení o postoupení návrhu na vklad místně příslušnému katastrálnímu úřadu. Jestliže je návrh podán jen jedním z účastníků, je katastrální úřad povinen ostatní účastníky o zahájení řízení uvědomit.

Přijímána jsou i podání učiněná písemně nebo ústně do protokolu nebo v elektronické podobě jako datová zpráva s elektronickým podpisem. Podání je možné učinit i telegraficky, telefaxem či elektronickou poštou bez elektronického podpisu. Obsahují-li taková podání návrh ve věci, je nutné tento návrh do pěti dnů písemně nebo ústně potvrdit či doplnit do protokolu.<sup>80</sup>

<sup>78</sup> Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář, 4. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, str. 58

<sup>79</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1625/2001 z 16. 1. 2003

<sup>80</sup> Jednací řád katastrálního úřadu, čl. 7 odst. 1



Po doručení listiny sloužící jako podklad pro zápis, vyznačí nejpozději následující pracovní den katastrální úřad v katastru, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (§ 12 odst. 1 ZZ). Pro takové označení používá katastrální vyhláška termín „plomba“. Přijaté podání se dále opatřuje podacím razítkem s názvem příjemce, datem doručení, číslem řízení (resp. spisovou značkou) a počtem příloh. Kromě dne se obvykle vyznačuje i hodina a minuta podání. Vzhledem k tomu, že není nutné podání činit osobně na podatelně, ale je možné jej zaslat poštou či jiným technickým prostředkem, upravuje Jednací řád katastrálního úřadu v čl. 7 odst. 6 i způsob vyznačování doby přijetí podání v těchto případech doručení. Důvodem je dodržení zachování pořadí zápisů. Uplatňuje se zde tzv. **zásada priority** vyjádřená v § 12 odst. 2 ZZ. Pokud by tentýž den došlo více návrhu na vklad práva k jedné nemovitosti, má přednost návrh, který byl přijat jako první. Ke stejným závěrům ve svých rozhodnutích dochází i soudy, např. rozhodnutí Krajského soudu v Brně sp. zn. 35 Ca 2/94 z 6. 1. 1995.

Pro každý došlý návrh se založí spis, ve kterém se zaznamenává průběh řízení a rozhodnutí o vkladu. Katastrální úřad vede protokol o vkladech, tzv. Protokol „V“, do kterého se denně zaznamenávají návrhy na vklad a výsledky řízení (§ 38 odst. 1 KV). Návrh se tedy označí spisovou značkou, která má následující podobu: V-235/2010-254, kdy „V“ představuje vkladové řízení, za pomlčkou následuje číslo, pod kterým je podání zapsáno v protokolu řízení, za lomítko se vpisuje přesný letopočet zahájení řízení a konečné trojčíslí označuje příslušné katastrální pracoviště.

V rámci vkladového řízení je katastrální úřad nadán přezkumnými pravomocemi v souladu s § 5 odst. 1 ZZ, kde jsou stanoveny skutečnosti podléhající přezkumu. Uvedené ustanovení vyjadřuje **zásadu legality**, kterou se katastrální úřady při své činnosti řídí. Údaje úřad zkoumá ke dni podání návrhu na vklad. Nutno dodat, že katastrální úřad zkoumá jen listinu sloužící pro zápis do katastru, nikoli platnost smlouvy. Jestliže má katastrální úřad pochybnost o platnosti smlouvy, může řízení přerušit do doby, než soud rozhodne o platnosti jako o předběžné otázce. Dojde-li soud k závěru, že smlouva je absolutně neplatná, není možné ve vkladovém řízení dále pokračovat a návrh se zamítne. Naopak je možné provést zápis u smlouvy, která je neplatná jen relativně, např. z důvodu nedodržení podmínek u předkupního práva.

Nejprve se katastrální úřad zabývá otázkou, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů do katastru. Není možné povolit vklad, „*aniž by byla návaznost na*

*předcházející zápis v katastru.*<sup>81</sup> „Zjistí-li katastrální úřad, že tato návaznost neexistuje, není oprávněn na základě přezkoumání listiny, na jejímž základě byl proveden předchozí zápis v katastru, sám rozhodnout, zda právní úkon v této listině obsažený je či není platný a na základě této listiny v katastru zapsaný vlastník je či není vlastníkem.“<sup>82</sup> Může např. nastat situace, kdy vlastník nemovitosti zapsaný v katastru se neshoduje s osobou označenou jako vlastník v listině, na základě které se má zápis provést. V takovém případě není možné dále v řízení pokračovat a je třeba uvést stav do souladu se skutečným stavem. Katastrální úřad může provést změnu vlastníka jen na základě pravomocného rozsudku soudu.

Dále se posuzuje, jestli je navrhovaný vklad odůvodněn obsahem předložených listin. Není možné podat návrh na vklad např. dle kupní smlouvy a přiložit smlouvu darovací. „Katastrální úřady tedy zkoumají, zda tvrzení ve vkladovém návrhu, resp. návrhovém petitu, odpovídá připojená vkladová smlouva.“<sup>83</sup> Ke komplikaci může dojít, rozhodne-li se účastník od smlouvy odstoupit. Odstoupí-li smluvní strana od smlouvy ještě před podáním návrhu na vklad, jednoznačně katastrální úřad návrh zamítne, jelikož byl učiněn na základě zrušené smlouvy. Problém však nastává, když účastník od smlouvy odstoupí až po podání návrhu na vklad. Katastrálnímu úřadu se tak nabízí dvě možnosti. Vzhledem k tomu, že k odstoupení došlo až po podání návrhu, nebude katastrální úřad k odstoupení přihlížet, jelikož úřad zkoumá skutečnosti ke dni podání návrhu na vklad. K druhé možnosti se přiklání judikatura – odstoupením od smlouvy se daná smlouva od počátku ruší, tudíž navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem přiložených listin a není splněna podmínka vkladu.<sup>84</sup> Ke stejnému úsudku došel Nejvyšší soud ve svém stanovisku sp. zn. Cpjn 38/1998. V praxi tak může nastat situace, kdy dojde k uzavření např. kupní smlouvy, kupující bude zapsán jako vlastník nemovitosti do katastru nemovitostí a následně jedna ze smluvních stran od smlouvy odstoupí. Tímto úkonem se smlouva od počátku ruší a hledí se na ni, jako by neexistovala. Kupující se tedy nemohl stát vlastníkem a prodávajícímu zůstává zachováno jeho vlastnické právo. Stav zapsaný v katastru nemovitostí je nutné dát do

---

<sup>81</sup> Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář, 4. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, str. 90

<sup>82</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni sp. zn. 30 Ca 434/99-50 z 27. 9. 2000

<sup>83</sup> Vrcha, P., Vrchová K.: Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem, 2. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, str. 7

<sup>84</sup> Rozsudek Krajského soudu v Praze sp. zn. 45 Ca 224/99-24 z 3. 2. 2000

souladu se skutečným stavem. Vlastnické právo převodce se tak obnovuje ze zákona, má tedy deklaratorní účinky a zápis do katastru se následně provede záznamem, nikoli vkladem. Výše uvedená situace se může nadále zkomplikovat, pokud původní kupující, zapsaný již jako vlastník, prodá nemovitost třetí osobě a následně dojde k odstoupení od první kupní smlouvy. Situaci opět vyřešil Nejvyšší soud, který ve svém stanovisku sp. zn. Cpjn 201/2005 říká: „*Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.*“ S tímto názorem však nesouhlasí všichni soudci Nejvyššího soudu a ztotožňují se stanoviskem, které zastává Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. II. ÚS 77/2000, ze kterého plyne, že odstoupení od smlouvy může mít důsledky jen pro smluvní strany a nemůže ovlivňovat třetí osoby, které řádně nabyly vlastnické právo k dotčené nemovitosti. K názoru Ústavního soudu se přiklání i autorka diplomové práce. Samozřejmě je nutné zkoumat každý případ individuálně. Avšak na odstoupení od smlouvy by v žádném případě neměly doplácet další osoby, které získaly nemovitost do svého vlastnictví v dobré víře.

Právní úkon týkající se převodu věcného práva musí být určitý a srozumitelný, vyplývá tak i z § 37 odst. 1 OZ. Určitost a srozumitelnost úkonu je rovněž předmětem zkoumání katastrálním úřadem. Určitost spočívá především v označení nemovitostí, účastníků a jiných požadovaných náležitostí v souladu se zákonem. Právní úkon je třeba učinit v předepsané formě. Smlouvy o převodu nemovitostí je nutné vyhotovit písemně a podpisy účastníků musí být na jedné listině.

Katastrální úřad se zabývá i oprávněním účastníka nakládat s předmětem právního úkonu. Předmětem zkoumání není jen oprávnění vlastníka disponovat s nemovitostí, nýbrž i oprávnění nabývajícího nemovitost získat. Především jsou myšleni nabyvatelé cizozemci, kteří jsou v nabývání nemovitostí omezeni ustanovením § 17 devizového zákona (z. č. 219/1995 Sb.)<sup>85</sup>

Potřebné je rovněž přezkoumat, zda účastník řízení není omezen ve smluvní volnosti ohledně nemovitosti. Nepřihlíží se k jakémukoli omezení, ale jen k omezení právním předpisem, rozhodnutím soudu nebo státního orgánu. Bezvýznamné pro katastrální úřad je omezení závazkovým vztahem, není tedy důvodem zamítnutí návrhu

---

<sup>85</sup> Blíže viz Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář, 4. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, str. 115-118

na vklad. V právním řádu je možné nalézt nejen jeden předpis, který omezuje vlastníka v dispozici s nemovitostí. Jako příklad poslouží § 4 odst. 2 lesního zákona,<sup>86</sup> který k právnímu úkonu o dispozici se státními lesy vyžaduje souhlas ministerstva zemědělství. Typickým soudním rozhodnutím omezujícím nakládání s nemovitostí je usnesení o předběžném opatření, které zakazuje vlastníkovi s nemovitostí nakládat. Obdobné předběžné opatření může nařídit i rozhodce na základě z. č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů pro případ, že by mohl být ohrožen výkon rozhodčího nálezu.<sup>87</sup> Majitel nemovitosti může být omezen i rozhodnutím státního orgánu, např. územním rozhodnutím stavebního úřadu o dělení pozemku. Neudělí-li stavební úřad souhlas k rozdělení pozemkové parcely, příp. vydá zamítavé stanovisko, není možné parcelu reálně rozdělit, což omezuje vlastníka parcely ve smluvní volnosti.<sup>88</sup>

Jako poslední uvádí zákon o zápisech v § 5 odst. 1 písm. g) přezkoumání, zda byl k právnímu úkonu účastníka vydán souhlas dle zvláštního předpisu. Jedná se především o nabytí nemovitosti nezletilou osobou. Právní úkon, na jehož základě má být povolen vklad do katastru, musí být schválen soudem. Soud vydá souhlas, je-li to v zájmu nezletilého. Pravomocné rozhodnutí soudu je nutné doložit ke dni návrhu na vklad, resp. je nedílnou součástí listiny, na základě které má být vklad povolen.<sup>89</sup>

### 5.2.1 Přerušování a zastavení řízení

Katastrální úřad v rámci své přezkumné činnosti může dojít k závěru, že návrh není kompletní, resp. neobsahuje zákonem stanovené požadavky. Na tento případ pamatuje ustanovení § 5 odst. 5 ZZ. Jestliže je tedy návrh neúplný, katastrální úřad řízení přerušuje a vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků ve stanovené lhůtě s upozorněním, že jinak bude řízení zastaveno. Jedná se zřejmě o nejčastější způsob přerušování řízení. Termín, ve kterém je účastník povinen návrh doplnit, je možné na jeho žádost přiměřeně prodloužit. Dalším důvodem přerušování řízení je nezaplacení správního

---

<sup>86</sup> Z. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)

<sup>87</sup> Vrcha, P., Vrchová K.: Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem, 2. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, str. 15

<sup>88</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1756/2004 z 31. 8. 2005

<sup>89</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 82/98-8 z 31. 7. 1998

poplatku ve stanovené lhůtě. V řízení se nepokračuje až do doby, než bude předložen doklad o zaplacení. Nebude-li poplatek zaplacen, řízení se zastaví.

Jak již bylo uvedeno výše, katastrálnímu úřadu nepřísluší přezkoumávat platnost smluv. Tato otázka náleží k rozhodnutí soudu. Katastrální úřad tedy po dobu rozhodování soudu o platnosti smlouvy, jakožto o předběžné otázce, přeruší vkladové řízení.<sup>90</sup> Přitom nezáleží, zda návrh na vklad byl podán před nebo po zahájení řízení o předběžné otázce. Z dalšího vyjádření soudu<sup>91</sup> vyplývá, že řízení se přerušuje i prohlášením konkurzu na majetek dlužníka. K přerušení řízení může vést i právní událost, kterou je smrt účastníka. Jde především o případ, kdy účastník smlouvy zemřel před podáním návrhu na vklad. Zde nezbyvá než počkat na výsledek dědického řízení, jenž stanoví právního nástupce zůstavitele.

O přerušení řízení může požádat i samotný účastník řízení, k čemuž potřebuje souhlas ostatních účastníků. Na žádost je katastrální úřad povinen řízení přerušit. V ostatních případech má katastrální úřad dle § 64 odst. 1 SŘ značný prostor pro správní uvážení, na základě kterého se rozhodne, zda řízení přerušit. Na rozdíl od z. č. 71/1967 Sb., o správním řízení, nový správní řád poskytuje správnímu orgánu širší okruh důvodů, pro které může řízení přerušit. Dále již není stanovena lhůta, po kterou se řízení přerušuje. Řízení je možné přerušit na dobu nezbytně nutnou. Opět na žádost je možné v řízení pokračovat, nutné je o tom vyrozumět všechny jeho účastníky. V ostatních případech katastrální úřad pokračuje v řízení, odpadly-li překážky, které byly důvodem jeho přerušování.

Širší okruh důvodů je dle nového správního řádu stanoven i pro zastavení řízení (§ 66 odst. 1 SŘ). Katastrální úřad však nemá možnost správního uvážení, nýbrž je povinen řízení zastavit, jakmile nastane skutečnost, kterou zákon předvídá. Řízení se často zastavuje, jestliže účastník řízení ani přes učiněnou výzvu nedoplní návrh na vklad či nezaplatí správní poplatek. Účastník řízení má i možnost vzít svůj návrh zpět. Stejně jako u žádosti o přerušení řízení je tento účastník povinen doložit souhlas ostatních účastníků. V případě, že tak neučiní, oznámí zpětvzetí katastrální úřad ostatním účastníkům s tím, aby se ve stanovené lhůtě vyjádřili. Nevyjádří-li se, katastrální úřad ke zpětvzetí nepřihlédne a v řízení bude nadále pokračovat. Bude-li návrh vzat zpět

---

<sup>90</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. II ÚS 94/99 z 25. 1. 2000

<sup>91</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 19/98 z 17. 6. 1998

řádně, zašle katastrální úřad usnesení o zastavení řízení všem účastníkům řízení, i těm, kteří nepodali návrh na vklad.

Proti usnesení o zastavení či přerušení řízení je možné podat do patnácti dnů ode dne jeho oznámení odvolání, o kterém rozhoduje příslušný zeměměřický a katastrální inspektorát. Odvolání se podává prostřednictvím katastrálního úřadu, který zmíněné usnesení vydal.

### 5.3 Rozhodnutí o návrhu na vklad

O návrhu na vklad (výmaz) je možné rozhodnout dvojím, resp. trojím způsobem. Kromě povolení a zamítnutí návrhu lze vklad povolit i částečně. Těmito rozhodnutími se „*meritorně zakončuje vkladové řízení.*“<sup>92</sup>

Nejsou-li podmínky vkladu splněny, katastrální úřad návrh na vklad zamítne (§ 5 odst. 2 ZZ). K zamítnutí dochází, i když návrh ztratil své právní účinky. Příkladem může být nařízení předběžného opatření soudem, kterým se zakazuje účastníkovi nakládat s nemovitostí. Zjistí-li katastrální úřad, že vklad nelze povolit, je nutné umožnit účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Plyne tak z § 36 odst. 3 SŘ. Nedal-li by úřad možnost vyjádřit se, došlo by k porušení procesního práva účastníka. Rozhodnutí o zamítnutí návrhu se vydává v písemné formě a doručuje se všem účastníkům řízení. Od okamžiku vydání rozhodnutí není možné učiněný návrh vzít zpět, a to ani částečně. Kromě výrokové části a odůvodnění je součástí rozhodnutí i poučení o „opravném prostředku“. Od účinnosti novely občanského soudního řádu<sup>93</sup> (dále jen OSŘ) č. 151/2002 Sb. se od 1. 1. 2003 již proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad nepodává odvolání, nýbrž žaloba. Poučení zní tedy takto: „Proti tomuto rozhodnutí není odvolání přípustné. Lze proti němu podat žalobu podle páté části občanského soudního řádu ke Krajskému (Městskému) soudu v ...ve lhůtě 2 měsíců ode dne jeho doručení.“ Práva podat žalobu není možné se vzdát. Po uplynutí lhůty dvou měsíců se katastrální úřad dotáže příslušného soudu, zda u něj byla podána žaloba. Je-li odpověď záporná, vyznačí katastrální úřad den právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad na prvopisu rozhodnutí uloženém ve spisu.

---

<sup>92</sup> Vrcha, P.: Katastrální (a související) judikatura, 2. vydání, Linde, Praha 2006, str. 292

<sup>93</sup> Z. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Počty žalob nejsou příliš vysoké. Účastníci volí raději jiný způsob dosažení vkladu, hlavně z pragmatických důvodů. Soudní řízení jsou časově náročná a jsou s nimi spojeny i vyšší náklady. Žaloby se podávají především v případech, kdy účastník řízení není ochotný uzavřít novou smlouvu bez vytýkaných vad. Zavádějícím může být rovněž označení „žaloba“, která se dle občanského soudního řádu podává jen u dvoustranných právních vztahů mezi žalobcem a žalovaným. Těchto vztahů se však netýká pátá část OSŘ. Vhodnějším označením by byl tedy „návrh“ v souladu s ustanovením § 79 odst. 1 OSŘ. Účastníkem soudního řízení není katastrální úřad, proto se mu rozsudek ve věci vkladu práva nedoručuje. Povolí-li tedy soud vklad, je nutné, aby rozhodnutí soudu doručil katastrálnímu úřadu některý z účastníků řízení, jinak není možné vklad provést.<sup>94</sup> Katastrální úřad se o podané žalobě ani nemusí dovědět. Změna se navrhuje ve výše zmíněné novele zákona o zápisech, dle které by se žaloba podávala prostřednictvím katastrálního úřadu. Navržena je i změna lhůty pro její podání. Do 30 dnů ode dne doručení zamítavého rozhodnutí by se žaloba měla podat u katastrálního úřadu, který by ji do dalších 30 dnů byl povinen podat příslušnému soudu. Urychlila by se tak navazující vkladová řízení.

Katastrální úřad vklad povolí, jsou-li splněny podmínky vkladu. Rozhodnutí povolující vklad se obvykle nevyhotovuje písemně, ani se nedoručuje, nýbrž se provede zápisem ve spisu, jak stanoví § 5 odst. 3 ZZ. Toto rozhodnutí není nutné odůvodňovat. Písemně se rozhodnutí vyhotoví v případě změny označení dotčených nemovitostí v průběhu řízení, např. v důsledku obnovy operátu, nebo nepovolí-li se vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedených v listině. Písemné rozhodnutí je nutné oznámit účastníkům doručením, eventuálně osobním předáním, a tímto okamžikem nabude i právní moci, jelikož proti „kladnému rozhodnutí není opravný prostředek.“<sup>95</sup> Nelze proti němu podat ani žalobu ve správním soudnictví, ani dle páté části OSŘ.<sup>96</sup> V případě, že by byl tedy vklad povolen nesprávně, katastrální úřad sám nemůže svůj omyl napravit a rozhodnutí o povolení vkladu není možné zrušit ani na návrh účastníka. Jedinou cestou, jak je možné věc uvést do pořádku, je podání určovací žaloby dle

---

<sup>94</sup> Baudyš, P.: K žalobám ve věci vkladu práva do katastru nemovitostí, Ad Notam, 2004, č. 2, str. 32-34

<sup>95</sup> Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář, 4. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, str. 155

<sup>96</sup> Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 11 Cmo 440/2005-34 z 30. 12. 2005

občanského soudního řádu na určení vlastnictví, případně u jiného věcného práva na určení jeho neexistence.

Jak již bylo uvedeno výše, vklad je možné povolit i částečně, k čemuž katastrální úřad potřebuje souhlas účastníků. K částečnému vkladu lze přistoupit zejména u návrhu více práv, která by mohla být vložena i samostatně. Právní úkony musí být tedy oddělitelné. Častým případem je nesprávné označení jedné z nemovitostí v převodní smlouvě. Na nepřesnost katastrální úřad účastníky upozorní. Vzhledem k nemožnosti rozšiřovat návrh na vklad, není možné ke smlouvě připojit upřesňující dodatek.<sup>97</sup> Účastníkům se nabízí dvě možnosti. Buď návrh na vklad vezmou celý zpět, čímž dojde k zastavení řízení, a nápravu tak zjednájí podáním nového bezvadného návrhu, nebo udělí souhlas k částečnému povolení vkladu, případně vezmou návrh zpět jen z části. Katastrální úřad poté rozhodne tak, že část návrhu na vklad povolí a ve zbylé části ho zamítne, příp. u částečného zpětvzetí v jeho rozsahu řízení zastaví. Rozhodnutí o povolení částečného vkladu se vyhotovuje v písemné formě, přičemž obsahuje jak rozhodnutí o částečném povolení, tak rozhodnutí o částečném zamítnutí návrhu na vklad, či částečném zastavení řízení. Každá z uvedených částí rozhodnutí nabývá právní moci odlišně. Část, kterou se řízení povoluje, nabude právní moci dnem doručení posledního účastníkovi řízení, část rozhodnutí o zamítnutí návrhu nabývá právní moci marným uplynutím dvouměsíční lhůty pro podání žaloby. U částečného zastavení řízení nabývá usnesení o něm právní moci uplynutím patnáctidenní lhůty pro podání odvolání. Zmíněné lhůty se počítají ode dne doručení rozhodnutí posledního účastníku řízení.

Na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu se provede samotný vklad (§ 3 odst. 1 ZZ). Učiní se zápis do katastrálního operátu, se kterým jsou spojeny konstitutivní účinky. Tento zápis je nutné provést do 30 dnů od právní moci rozhodnutí (§ 51 odst. 1 KV), a to ke dni, kdy byl návrh na povolení vkladu katastrálnímu úřadu doručen. Den vkladu se poté zaznamená ve spisu a na veškerá vyhotovení smlouvy se připojí tzv. vkladová doložka. V katastrální vyhlášce jsou upraveny dva typy doložek (§ 38 odst. 2 a 4 KV) v závislosti na orgánu, který o vkladu rozhodl. Tímto orgánem může být buď katastrální úřad, nebo soud. Ve vkladové doložce se uvede název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště, spisová značka rozhodnutí katastrálního úřadu nebo

---

<sup>97</sup> Vrcha, P., Vrchová K.: Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem, 2. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, str. 121



soudu, den zápisu vkladu práva a den, ke kterému vznikly právní účinky vkladu. Pokud je rozhodnutí vydáno písemně, připojí se pod doložku ještě odkaz na uvedené rozhodnutí. U listin s více listy je třeba je sešít a opatřit přelepku s úředním razítkem katastrálního úřadu se státním znakem tak, aby listy nebylo možné rozdělit. Jedno vyhotovení listiny s doložkou se ponechá ve spisu, jedno se založí do sbírky listin a zbylá se doručí účastníkům řízení. Tímto způsobem se účastníci dozvědí o povolení vkladu, o kterém se nevydalo písemné rozhodnutí.

Provedením vkladu řízení končí a je tedy nutné odstranit plombu u dotčených nemovitostí.

## 6 Záznam

Dalším druhem zápisu věcných práv do katastru nemovitostí je vedle vkladu i záznam. Rozdíl mezi těmito dvěma zápisy spočívá především v jejich účinku. Na rozdíl od právotvorných účinků vkladu má záznam účinky jen deklaratorní, evidenční. Provedením záznamu tedy právo nevzniká, nýbrž se pouze zapisuje právo, které vzniklo, změnilo se nebo zaniklo způsobem stanoveným zákonem (§ 7 odst. 1 ZZ) nezávisle na činnosti katastrálního úřadu. Takové právo existuje nezávisle na tom, zda je zapsáno do katastru či nikoli.<sup>98</sup> Jako způsob vzniku, změny či zániku práva je vyloučen pro zápis záznamem smluvní převod, pro který je charakteristický zápis vkladem. Vzhledem k tomu, že katastrální úřad nerozhoduje o existenci věcných práv, ale pouze posuzuje náležitosti návrhu na provedení záznamu, nejedná se o správní řízení a na záznam se tedy nebude aplikovat správní řád.<sup>99</sup> Je však třeba upozornit na § 177 SŘ, dle kterého se základní zásady činnosti správních orgánů stanovené správním řádem uplatní i v případě, kdy zvláštní zákon stanoví, že správní řád se nepoužije, ale sám úpravu zásad neobsahuje.

### 6.1 Předmět záznamu

Záznamem se zapisují věcná práva, jejichž vznik, změna a zánik není spojen se smlouvou, nýbrž s jinou právní skutečností, kterou stanoví § 7 odst. 1 ZZ. Jedná se především o práva, která vznikají, mění se a ruší:

#### a) ze zákona

Je třeba rozlišovat, zda právo vzniká (mění se nebo zaniká) přímo ze zákona nebo na základě zákona. Pokud vznikne právo ze zákona, je v právním předpise označeno, o které právo se jedná, kterému subjektu vzniká, a rovněž jsou přesně označeny nemovitosti, kterých se ono právo týká. Záznam se provede na základě ohlášení s odkazem na příslušné zákonné ustanovení. Není třeba dokládat další listiny (§ 40 odst. 1 KV). Jako příklad poslouží z. č. 298/1990 Sb., o úpravě některých majetkových

---

<sup>98</sup> Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2191/2005 ze dne 26. září 2005

<sup>99</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 43/99 z 3. 5. 1999

vztahů řeholních řádů a kongregací a arcibiskupství olomouckého. Ustanovení § 1 uvedeného zákona jasně stanoví, že nemovitý majetek, který je označen v souladu s katastrálním zákonem v přílohách 1 a 2, se stává vlastnictvím určitých subjektů. Naopak práva vzniklá na základě zákona je třeba doložit příslušnou listinou, jež osvědčuje právní vztah. Příčinou je neoznačení dotčených nemovitostí a subjektů v právním předpise, resp. jde o označení značně obecné. Například z. č. 171/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí sice stanoví, že do vlastnictví obcí přechází např. majetek, ke kterému měly k určitému datu právo hospodaření národní výbory, avšak již blíže neidentifikuje jednotlivé obce ani jednotlivé nemovitosti. Z tohoto důvodu není možné provést záznam pouze s odkazem na uvedený zákon. Obec musí prokázat splnění podmínek stanovených zmíněným právním předpisem,<sup>100</sup> tedy skutečně osvědčit, že její bývalý národní výbor měl právo hospodařit s konkrétně označenou nemovitostí.

#### **b) rozhodnutím státního orgánu**

O věcných právech mohou rozhodovat i státní orgány, často se jedná o rozhodnutí soudu. Takovým rozhodnutím může být kupříkladu usnesení soudu o dědictví, o zřízení soudcovského zástavního práva či rozhodnutí o určení právního vztahu. Podkladem pro záznam vlastnického práva nemůže však být samotné rozhodnutí o neplatnosti převodní smlouvy, nýbrž je nutné v rozsudku určit, kdo je vlastníkem nemovitosti.<sup>101</sup> Jako další podklad pro záznam mohou sloužit rozhodnutí o věcném břemenu vydaná různými úřady (stavební, energetické, pozemkové aj.). Pozemkový úřad je oprávněn vydat i rozhodnutí o určení vlastnictví, nedošlo-li k dohodě o vydání nemovitosti (§ 9 odst. 4 z. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, tzv. zákon o půdě). Uvedené rozhodnutí pozemkového úřadu však nemá účinky deklaratorní, nýbrž konstitutivní, a vlastníkem nemovitosti se oprávněná osoba stane, až rozhodnutí úřadu nabude právní moci.<sup>102</sup>

#### **c) příklepem licitátora ve veřejné dražbě**

Veřejnou dražbou se nemíní jen dražba dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ale může se jednat i o dražbu soudní dle občanského soudního řádu či o dražbu dle jiných zvláštních předpisů, např. podle výše zmíněného zákona o půdě aj.

<sup>100</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Praze sp. zn. 44 Ca 238/97-19 z 6. 1. 1998

<sup>101</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 543/2001 z 11. 7. 2002

<sup>102</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1375/96 z 17. 12. 1997

Nabude-li osoba vlastnické právo příklepem v soudní dražbě, provede se záznam na základě usnesení o příklepu s doloženým potvrzením o zaplacení vydražené nemovitosti.

#### **d) vydržením, přírůstkem a zpracováním**

Nemovitost je možné vydržet, pokud oprávněná držba trvá nepřetržitě alespoň deset let. Přitom držitel musí být v dobré víře, že mu dotyčná nemovitost náleží. Dobrá víra se posuzuje vždy objektivně. Držitel by po dobu držby neměl mít důvodné pochybnosti o tom, že mu věc či právo patří. V opačném případě nelze o dobré víře hovořit. Dobrá víra zaniká, i když se držitel seznámí se skutečností, která vyvolá takovou pochybnost.<sup>103</sup> Vydržení se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem na základě listiny, kterou může být např. souhlasné prohlášení ve formě notářského zápisu osoby, která nemovitost vydržela a osoby, jejíž vlastnické právo takto zaniklo, příp. i soudní smír nebo rozhodnutí soudu o určení vlastnictví na základě určovací žaloby.

Vlastnictví je možné nabýt i přírůstkem k věci. Přírůstek je možné si představit jen u budovy, nikoli u pozemku (myšleno rozšíření pozemku). Jedná se především o rozestavěnou budovu, která je již samostatnou věcí. Vše, co k ní následně bude přistavěno, přirůstá a stává se její součástí a vlastnictvím vlastníka budovy. U zpracování se občanský zákoník v § 135b zaměřil jen na zpracování cizí věci na věc jinou. V praxi je však typickým zpracováním výstavba nové budovy.<sup>104</sup> Vlastníkem novostavby se zapíše osoba, která listinou, např. smlouvou o dílo, prokáže, že je jejím vlastníkem. Obvykle se jako vlastník zapisuje vlastník pozemku na základě jeho ohlášení s úředně ověřeným podpisem, pokud není prokázáno, že vlastníkem je osoba jiná. K ohlášení je nutné přiložit geometrický plán, doklad o přidělení čísla popisného nebo evidenčního a rozhodnutí nebo souhlas stavebního úřadu s užíváním stavby. Pokud vlastníkem stavby není vlastník pozemku, je třeba k zápisu doložit jeho souhlas. Při zápisu stavby se i bez ohlášení vlastníka změní druh pozemku pod stavbou na zastavěnou plochu a nádvoří.

#### **e) na základě privatizace majetku**

Na privatizaci majetku se vztahuje zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. Zápis vlastnických práv z tohoto majetku se provede na

<sup>103</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ps. zn. 22 Cdo 1253/99 z 9. 11. 2000

<sup>104</sup> Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář, 4. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, str. 440

základě listin uvedených v § 42 odst. 3 KV. Zajímavé je, že jedním ze způsobů privatizace majetku je převod na nabyvatele na základě smlouvy, přesto se zápis do katastru provede záznamem (§ 19 odst. 3 z. č. 92/1991 Sb.)

Práva nevěcného charakteru uvedená v § 2 odst. 4 písm. b) až i) se do katastru zapisují způsobem obdobným záznamu.

## 6.2 Postup katastrálního úřadu při provádění záznamu

Záznam do katastru nemovitostí je možné provést jen na základě listin, které osvědčují nebo potvrzují právní vztahy k nemovitostem. Jedná se o listiny, které katastrálnímu úřadu zasílají příslušné státní orgány, a to do 30 dnů od jejich právní moci nebo ode dne jejich vyhotovení. Dalšími listinami jsou ty, jež přikládá vlastník nebo jiný oprávněný ke svému ohlášení, např. k ohlášení změn údajů o jejich nemovitostech.

Listiny sloužící jako podklad pro záznam vyjmenovává ustanovení § 39 odst. 3 KV. O dalších listinách informují u zániku či vzniku věcných práv ustanovení § 43 a 44 KV. Může se stát, že právní předpis nestanoví, jakou listinu je nutné přiložit a oznamovatel nemá k dispozici jinou listinu prokazující nabytí práva. Na takovou situaci pamatuje § 40 odst. 2 KV a ukládá k ohlášení doložit souhlasné prohlášení dle písm. a) nebo potvrzení o zániku práva dle písm. b) uvedeného ustanovení. Podpisy na těchto listinách je třeba nechat úředně ověřit s výjimkou listin veřejných a listin vyhotovených příslušným oprávněným orgánem.

Stejně jako u vkladu vede katastrální úřad i u záznamu protokol, tzv. protokol „Z“, ve kterém se zaznamenávají došlé listiny a další údaje o vyřízení záznamu. U dotčených nemovitostí se nejpozději následující pracovní den vyznačí v souboru geodetických informací plomba. Došlá listina se opatří spisovou značkou a založí se spis.

Jak již bylo uvedeno výše, katastrální úřad o záznamu nevede správní řízení, nikterak nerozhoduje, a tudíž není možné proti provedení záznamu uplatnit opravný prostředek ani žalobu dle části páté občanského soudního řádu.<sup>105</sup> K opačnému názoru však došel Nejvyšší správní soud České republiky v usnesení,<sup>106</sup> kterým stanovil, že

<sup>105</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 6/95-22 z 6. 6. 1995

<sup>106</sup> Usnesení Nejvyššího správního soudu sp. zn. 7 Aps 3/2008-98 z 16. 11. 2010

proti provedení či neprovedení záznamu je možné se bránit, a to ve správním soudnictví dle § 82 a násl. soudního řádu správního (z. č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, dále jen SŘS) v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu. Uvedený úsudek vyslovil až rozšířený senát Nejvyššího správního soudu, jelikož dosavadní judikatura byla značně rozporuplná a nakonec z ní vyplynulo, že proti provedení či neprovedení záznamu se nelze soudní ochrany ve správním soudnictví domáhat. Proti nemožnosti bránit se vystoupil poté sedmý senát soudu, dle jehož názoru musí existovat jistá ochrana, jelikož provedení nebo neprovedení záznamu má značný právní význam pro toho, jehož vlastnického práva se týká. Vzhledem k tomu, že tento senát došel k závěru jinému, než byl dosud v judikatuře Nejvyššího správního soudu vyjádřen, bylo nutné věc předložit rozšířenému senátu. Rozšířený senát rovněž dospěl k názoru, že soudní ochrana je přípustná, avšak nikoli z důvodů uváděných sedmým senátem. Postup dle § 8 ZZ vyústí buď v provedení záznamu, nebo v jeho neprovedení a vrácení listiny, na což je třeba pohlížet jako na faktický úkon. Tento akt nesplňuje požadavky materiálního rozhodnutí ve věci samé ve smyslu § 65 SŘS a ani osvědčení dle doktríny správního práva. Nelze proto proti němu podat ani žalobu proti rozhodnutí správního orgánu dle § 65 SŘS a n., ani žalobu proti nečinnosti správního orgánu dle § 79 a n. SŘS. Jedinou možností jak se domoci soudní ochrany je podat tzv. zásahovou žalobu podle § 82 a n. SŘS.

V kompetenci katastrálního úřadu je pouze přezkoumat došlou listinu, zda neobsahuje chyby v psaní, počtech či jiné zřejmé nesprávnosti, zda je čitelná, rozhodnutí jsou pravomocná a nemovitosti jsou označeny v souladu se zákonem (§ 45 odst. 1 KV). Z jiných hledisek listinu kontrolovat nemůže. Pokud by se i přesto domníval, že listina je vadná z důvodu jiných, než výše uvedených nedostatků, není oprávněn odmítnout provedení záznamu. Vyhovuje-li listina požadavkům, provede se záznam. V opačném případě úřad listinu vrátí vyhotoviteli nebo předkladateli, popř. si vyžádá doplnění chybějící listiny. Pokud dojde katastrální úřad k závěru, že se nejedná o listinu prokazující právní vztahy, vrátí listinu předkladateli jako bezpředmětnou pro zápis. K listině, která se vrací jako vadná nebo nezpůsobilá k zápisu, připojí katastrální úřad průvodní dopis, ve kterém sdělí příslušné osobě nedostatky listiny, příp. jí oznámí, že na základě předložené listiny není možné záznam provést, a poučí ji o následcích, které může neodstranění chyb mít. Nedojde-li ve stanovené lhůtě k nápravě vytykaných

nedostatků, zapíše se tato okolnost do spisu a následně se odstraní plomba. Pokud následně bude listina k záznamu znovu předána katastrálnímu úřadu, je třeba ji označit spisovou značkou novou.

Může nastat i situace, kdy katastrálnímu úřadu budou doručeny dvě listiny týkající se jedné nemovitosti, avšak každá z nich přiznává vlastnictví jiné osobě. Na takovou skutečnost katastrální úřad upozorní vyhotovitele listiny a dotáže se ho, zda nepochybil. Potvrdí-li vyhotovitel listinu nebo je-li nečinný, katastrální úřad provede tzv. duplicitní zápis vlastnictví, o čemž dopisem vyrozumí oba vlastníky nemovitosti. O duplicitním zápisu vlastnictví bude pojednáno níže.

Po provedení záznamu katastrální úřad odstraní plombu a listinu založí do sbírky listin. Rovněž informuje dopisem osoby, jejichž práva byla zápisem dotčena. To neplatí, pokud se listina sloužící jako podklad pro záznam doručuje příslušným osobám za účelem nabytí účinnosti či právní moci, např. rozsudek soudu.

I katastrální úřad se může zmýlit a při zápisu záznamu se dopustit chyby. Jak plyne z judikatury, chybný zápis je možné opravit i bez návrhu postupem dle § 8 KZ.<sup>107</sup>

### **6.3 Plánovaná právní úprava**

Návrh již výše zmíněného věcného záměru zákona z r. 2001 předpokládá, že zápisy věcných práv by se prováděly pouze vkladem, a zápisy nevěcných práv, jako např. právo hospodaření s majetkem státu, by se zapisovaly záznamem. I na vkladovou listinu se kladou přísnější požadavky. U soukromých listin by vkladná listina měla obsahovat intabulační doložku, ve které by dosud zapsaný vlastník vyslovil souhlas s provedením zápisu do katastru. Dle názoru autorky by nová úprava jistě posílila právní jistotu a sjednocení zápisu věcných i nevěcných práv by rovněž bylo přínosem, jelikož v současné době, kdy věcná práva zapisovaná záznamem se evidují následně až po jejich vzniku, na který katastrální úřad nemá vliv, není zaručen stav údajů zapsaných v katastru nemovitostí se stavem skutečným. K takovému nesouladu může přispět i případné opomenutí ohlásit změny nebo doručit příslušné listiny povinným subjektem. Novým zákonem by se podobným situacím dalo jistě předejít. Novinkou by měla být i možnost podat opravný prostředek proti povolení vkladu. Zde ovšem záleží na koncepci nové právní úpravy katastru a na stanovení podmínek podat opravný prostředek. Za

---

<sup>107</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 10 Ca 495-98-13 z 2. 4. 1999

současného stavu právní úpravy katastru nemovitostí je autorka práce toho názoru, že podání opravného prostředku by bylo nadbytečným a nepraktickým krokem (viz níže).

K potřebě reformy katastru nemovitostí vyšel článek<sup>108</sup> Tomáše Dvořáka v odborném časopise Ad Notam. Některé názory, které autor v článku zastává, se jeví poněkud radikální. K těmto názorům se posléze vyjádřili a do jisté míry je i zpochybnili právníci Katastrálního úřadu ve Strakonících ve svém článku,<sup>109</sup> který byl publikován jako reakce na článek Dvořákův. Dvořák kupříkladu považuje za nedostatek současné právní úpravy nemožnost podat opravný prostředek proti povolení vkladu, což oslabuje právní ochranu účastníků. Dle jeho názoru je tato skutečnost v rozporu s čl. 36 odst. 2 Listiny základních práv a svobod, který zaručuje možnost obrátit se na soud, pokud je člověk zkrácen na svých právech rozhodnutím státního orgánu, nestanoví-li zákon jinak. Jako řešení navrhuje připustit odvolání proti povolení vkladu, o kterém by rozhodoval Český úřad zeměměřický a katastrální, a dále možnost podat žalobu k soudu. Soud by následně rozhodl ve věci samé, tedy zda vklad povoluje či nikoli. Autor článku si zde sám sobě protiřečí. Sice požaduje soudní ochranu v souladu s Listinou, avšak zároveň připouští opravný prostředek, o kterém by rozhodoval správní orgán, čímž by zřejmě právní ochrana účastníků posílena nebyla. Dvořákův názor odmítají Trajerovi. U odkazu na čl. 36 odst. 2 Listiny základních práv a svobod argumentují především tím, že Listina sama připouští, aby jiný zákon stanovil jinak. Mimo to Listina v uvedeném článku stanoví, že není možné vyloučit soudní přezkum rozhodnutí, které se týká základních práv a svobod. To však není případ rozhodování katastrálního úřadu ve vkladovém řízení, a contrario lze z uvedeného článku dovodit, že jiná rozhodnutí vyloučit ze soudního přezkumu lze. Vkladem sice vzniká vlastnické právo (jako jedno ze základních), avšak na základě platné smlouvy. Katastrální úřad tedy posuzuje splnění podmínek pro zápis do katastru, nerozhoduje o tom, zda někomu přísluší právo vlastnit majetek. Dále je si třeba uvědomit, že návrh na vklad představuje především souhlasnou vůli účastníků vložit právo do katastru. Otázkou je, jak si p. Dvořák představuje, že povolením vkladu bude účastník zkrácen na svých právech, jak to požaduje Listina k možnosti obrátit se na soud. Autorka diplomové práce sdílí názor Trajerových

---

<sup>108</sup> Dvořák, T.:K některým otázkám reformy katastru nemovitostí, ochrany dobré víry a souvisejícím problémům, Ad Notam, č. 6, 2000, str. 118-122

<sup>109</sup> Trajer, V., Trajerová, P.:Reforma katastru nemovitostí?, Ad Notam, č. 2, 2001, str. 39-41



především v tom, že takto zvolené opravné prostředky jsou neúčelné, nepraktické a zbytečně zatěžující státní orgány.

Další radikální změnou, kterou navrhuje Dvořák, je značné omezení, případně až zrušení záznamu. Dle jeho názoru by tak byla nejlépe zajištěna ochrana dobré víry třetích osob. S tím opět Trajerovi nesouhlasí. Za vhodnější řešení považují posílit pravomoc katastrálních úřadů ohledně posuzování záznamových listin. Vedlo by se zjednodušené správní řízení, čímž by opravdu došlo ke zvýšení ochrany práv účastníků. Dále by bylo vhodné sankcionovat orgány vyhotovující záznamové listiny v případě porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí.

S legislativními změnami na úseku katastru nemovitostí lze vzhledem k blížícímu se přijetí nového občanského zákoníku s jistotou počítat. Otázkou je, jakým způsobem se zákonodárci s nastanuvšími změnami vypořádají – zda dojde k novelizaci současných katastrálních předpisů, či bude přijata nová právní úprava, jak bylo navrhováno již v roce 2001.

## 7 Poznámka

Třetím a posledním druhem zápisu do katastru nemovitostí je poznámka. Jak vyplývá z ustanovení § 14 odst. 3 ZZ, poznámka nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práv. Nemá tedy význam právotvorný, nýbrž pouze informativní a upozorňuje na možné právní vady nemovitosti. Právní stav nemovitostí zajímá především ty, kteří chtějí věcné právo k nemovitosti nabýt, a je v jejich zájmu, aby si tento stav ověřili. Po provedení poznámky se lze jen stěží úspěšně domáhat toho, že dotyčný o skutečnostech zapsaných v katastru nevěděl. Výjimkou je, pokud převodce výslovně v převodní smlouvě ujistí nabyvatele, že předmětná nemovitost žádné právní vady nemá. Pokud se prokáže opak, má nabyvatel možnost uplatňovat nárok z odpovědnosti za vady.<sup>110</sup>

Poznámky se mohou vztahovat k určité nemovitosti nebo k určité osobě a mohou spočívat v informaci o omezení dispozičního práva nebo o probíhajícím řízení ohledně jisté nemovitosti.

### 7.1 Druhy poznámek

Katastrální úřad zapíše poznámku na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení příslušného orgánu nebo přiloženého k návrhu osoby, v jejíž prospěch má být zápis poznámkou proveden.

V souladu s § 9 ZZ je možné rozlišit několik druhů poznámek, které informují veřejnost o soudním řízení o nemovitosti nebo o omezení dispozičního práva vlastníka nemovitosti či jiné oprávněné osoby. Samotná poznámka však vlastníka v oprávnění nakládat s nemovitostí neomezuje. Omezení je založeno rozhodnutím příslušného orgánu, ke kterému má katastrální úřad po provedení poznámky povinnost přihlížet ex offo. Ukládá mu tak ustanovení § 5 odst. 1 písm. e) ZZ, na jehož základě katastrální úřad zkoumá listinu z hlediska oprávnění účastníka nakládat s předmětem smlouvy.

---

<sup>110</sup> Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, Linde, Praha 2008, str. 1433

#### **a) poznámka o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti**

U této poznámky je předmětem nemovitost, která se navrhuje prodat v exekučním řízení dle § 335 OSŘ nebo jako nemovitá zástava dle § 338a OSŘ. O návrhu je soud povinen informovat katastrální úřad (§ 335 odst. 1 OSŘ). Podaný návrh neomezuje vlastníka nemovitosti v dispozici s ní a může ji tedy prodat jiné osobě. Je nutné si však uvědomit, že pro nařízení výkonu rozhodnutí je rozhodný stav v době zahájení řízení (§ 335a odst. 1 OSŘ). Pokud tedy po zahájení řízení dojde ke změně osoby vlastníka dotčené nemovitosti, nebrání to výkonu rozhodnutí a kupec, který si ve svém vlastním zájmu neověřil stav v katastru nemovitostí, může snadno o nabytou nemovitost přijít. Přesto však Nejvyšší soud připouští možnost nového vlastníka bránit se proti nařízenému výkonu rozhodnutí podáním vylučovací žaloby, i když v době zahájení řízení vlastníkem nemovitosti nebyl. V jednom z rozsudků<sup>111</sup> Nejvyšší soud uvádí: „*To, že přechod vlastnictví k nemovitostem, k němuž došlo až po zahájení řízení o výkon rozhodnutí, je bezvýznamný ve stádiu nařízení výkonu, však neznamená, že by byl bezvýznamný i ve stádiu vlastního provedení výkonu.*“ Nový nabyvatel je tedy oprávněn postupovat dle § 267 odst. 1 OSŘ a podat vylučovací žalobu, jelikož „*pro rozhodnutí o vylučovací žalobě totiž není rozhodující stav v době zahájení řízení o výkon rozhodnutí, ale v době rozhodnutí o žalobě (§ 154 odst. 1 o. s. ř).*“

#### **b) poznámka o návrhu na zřízení soudcovského zástavního práva**

O návrhu na výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva je soud rovněž povinen uvědomit katastrální úřad. Podání návrhu i v tomto případě neomezuje vlastníka v oprávnění nakládat s nemovitostí. Obdobně jako u předchozího bodu platí, že pro výkon rozhodnutí je rozhodující stav v době zahájení řízení, tudíž pro kupujícího může mít koupě nemovitosti i zde neblahé důsledky. Vyplyvá tak i z rozhodnutí Nejvyššího soudu, který ve svém judikátu sp. zn. 3 Cdon 1222/96 z 30. 10. 1997 potvrzuje, že „*přejde-li po zahájení řízení vlastnické právo z povinného na jinou osobu, nebrání tato skutečnost sama o sobě vyhovění návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva.*“ Soud totiž při rozhodování o nařízení výkonu rozhodnutí vychází jen z listin, žádné dokazování neprovádí, a tudíž skutečné vlastnické vztahy se nezjišťují.<sup>112</sup>

<sup>111</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 2678/2006 z 23. 10. 2007

<sup>112</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1815/2004 z 15. 2. 2005

**c) poznámka o vydání exekučního příkazu k prodeji nemovitosti**

Exekuční příkaz je oprávněn dle exekučního řádu<sup>113</sup> vydat pouze soudní exekutor. Na základě exekučního příkazu je dispoziční právo vlastníka nemovitosti omezeno. Po doručení usnesení o nařízení exekuce nesmí povinný s nemovitostí nadále nakládat. Pokud přesto bude návrh na vklad podán, katastrální úřad ho zamítne.

**d) poznámka o vydání exekučního příkazu k prodeji podniku**

Uvedený příkaz opět vydává soudní exekutor, který zároveň stanoví správce podniku. Pokud správce zjistí, že součástí podniku je nemovitost, informuje o exekučním příkazu katastrální úřad. Povinný opět nemá možnost s nemovitostí nakládat. Výjimkou je, pokud mu k takovému úkonu dá správce souhlas.

**e) poznámka o vydání usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti**

Po doručení zmíněného usnesení nemá povinný oprávnění nakládat s nemovitostí. Usnesení se rovněž doručí katastrálnímu úřadu, který bude následně vyrozuměn o nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí. Poté již katastrální úřad případný vklad povolit nemůže. Výkon rozhodnutí může směřovat i ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti. Spoluvlastníci však nemohou zabránit jejímu prodeji. Pokud se spoluvlastník zúčastní dražby a učiní stejné nejvyšší podání jako jiní účastníci dražby, udělí se mu příklep.

**f) poznámka o vydání usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku**

Nařídí-li výkon rozhodnutí prodejem podniku soud, má to stejné účinky jako exekuční příkaz soudního exekutora. *„Rozdíl je pouze v tom, že nařídí-li prodej podniku soud, nepředchází tomuto nařízení žádné předchozí omezující rozhodnutí. Proto povinný s nemovitostmi patřícími k podniku může nakládat i po doručení tohoto usnesení, ale pouze s výslovným písemným souhlasem správce podniku.“*<sup>114</sup>

**g) poznámka o vydání usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitostí**

Dražební vyhláška se doručuje katastrálnímu úřadu. To neplatí u dražební vyhlášky vydané finančním úřadem nebo oprávněnou osobou dle zákona o veřejných dražbách. Podstatný obsah vyhlášky uveřejní katastrální úřad i na své úřední desce.

---

<sup>113</sup> Z. č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů

<sup>114</sup> Baudyš, P.: Význam poznámek v katastru nemovitostí, Právní rádce, č. 1, 2003

**h) poznámka učiněná na základě vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka**

V průběhu insolvenčního řízení na základě insolvenčního zákona<sup>115</sup> se pořizuje tzv. soupis majetkové podstaty. Tím je pověřen insolvenční správce. Zjistí-li insolvenční správce, že do soupisu je zahrnuta nemovitost, u které je v katastru nemovitostí evidována jako vlastníkem osoba odlišná od dlužníka, je povinen o této skutečnosti informovat příslušné katastrální pracoviště.

**i) poznámka o vydání usnesení o nařízení předběžného opatření**

Do katastru nemovitostí se nejčastěji zapisuje předběžné opatření, které zakazuje vlastníkovu disponovat s nemovitostí nebo věcným právem k ní. Poznámka se učiní až na základě usnesení, nikoli na základě návrhu na předběžné opatření. Usnesení doručuje soud příslušnému katastrálnímu úřadu do tří dnů od jeho vyhlášení, příp. vydání. Pokud byl podán návrh na vklad, katastrální úřad je povinen zjistit, od kterého dne má vlastník zakázáno s nemovitostí disponovat. Pokud do tohoto období spadá den podání návrhu na vklad, katastrální úřad ho zamítne.

**j) poznámka o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné**

Nedobrovolná je ve smyslu zákona o veřejných dražbách (§ 36 a n.) dražba na návrh dražebního věřitele, jemuž byla pohledávka přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím, vykonatelným rozhodčím nálezem nebo je doložena notářským zápisem se svolením k vykonatelnosti. Jakmile je vlastníkovu nebo zástavci doručeno písemné upozornění o zamýšleném výkonu navrhovatelova práva, nejsou oprávněni s nemovitostí nakládat, resp. právní úkony týkající se této nemovitosti by byly neplatné. Dražebník je poté povinen oznámení o dražbě s ověřeným podpisem zaslat katastrálnímu úřadu, který u dotyčné nemovitosti zapíše poznámku.

**k) poznámka o žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu**

Jakmile je zahájeno vyvlastňovací řízení, které se týká nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, je vyvlastňovací úřad povinen tuto skutečnost oznámit katastrálnímu úřadu

---

<sup>115</sup> Z. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

**l) poznámka vyznačená na podkladě jiného rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru**

V právních předpisech je možné nalézt řadu jiných rozhodnutí, která omezují dispoziční práva vlastníka nemovitosti. Jako příklad lze uvést usnesení o zajištění nároku poškozeného na náhradu škody způsobené trestním činem dle § 47 trestního řádu.<sup>116</sup> Obviněnému se usnesením zakáže nakládat s nemovitostí a zároveň je třeba usnesení doručit katastrálnímu úřadu. Uvedené rozhodnutí může vydat jak soud, tak v přípravném řízení i státní zástupce. Pokud usnesení vydá soud, není s provedením poznámky problém. Polemizovat lze o tom, zda je možné zapsat poznámku u usnesení vydaného státním zástupcem. Ustanovení § 9 odst. 1 ZZ vyjmenovává osoby, na základě jejichž rozhodnutí je možné poznámku učinit. Státní zástupce však mezi těmito osobami není. Praxe se však přiklání k názoru, že poznámku v tomto případě zapsat lze a běžně se tak činí. V praxi se dokonce zapisují obdobná usnesení policejního orgánu. Pro odůvodnění se odkazuje na ustanovení § 12 odst. 1 písm. h) KV, dle kterého se do katastru zapisují i další údaje, jsou-li potřebné pro správu katastru.

**m) poznámka o podání žalobního návrhu, kterým se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí, týkající se nemovitostí navrhovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru nemovitostí**

Uvedená poznámka se do katastru zapisuje dle § 9 odst. 1 písm. b) ZZ. Typicky se jedná o žalobu na určení vlastnického práva. Vlastník nemovitosti není v nakládání s ní omezen. Spíše má tato poznámka „*upozornit subjekty nahlížející do katastrálních operátů, že u dané nemovitosti může být vlastníkem někdo jiný, než ten, kdo je doposud jako vlastník v katastru zapsán.*“<sup>117</sup> Pokud bude u katastrálního úřadu zahájeno vkladové řízení, představuje zahájené soudní řízení o určení vlastnictví pro katastrální úřad řízení o předběžné otázce. Z tohoto důvodu je nutné vkladové řízení přerušit. Jako další důvod pro zápis poznámky je možné uvést návrh na přikázání neoprávněné stavby vlastníkovu pozemku, žaloba na určení existence věcného práva váznoucího na nemovitosti, vypořádání společného jmění manželů aj.

<sup>116</sup> Z. č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád)

<sup>117</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 94/99 ze dne 25. 1. 2000

#### **n) poznámka o vydání usnesení o nařízení exekuce**

Poznámka dle § 9 odst. 1 písm. c) ZZ se vztahuje k osobě povinného. Usnesení o nařízení exekuce vydává soud v exekučním řízení, které bylo zahájeno na návrh oprávněného, jenž disponuje exekučním titulem. Usnesení je nutné doručit katastrálnímu úřadu. Místně příslušným je katastrální úřad, v jehož obvodu územní působnosti je soud, který usnesení vydal. Poznámka se následně vyznačí nejen na všech listech vlastnictví, na kterých je povinný veden jako vlastník nemovitosti, ale i na těch, na které budou nemovitosti povinného zapsány v budoucnu. Znamená to tedy, že exekuce se eviduje, i když povinný dosud žádnou nemovitost nevlastní. Jestliže poté nějakou nemovitost nabude, např. děděním, poznámka se na novém listu vlastnictví vyznačí. Po dobu exekučního řízení nemá povinný možnost nakládat s nemovitostí. V případě, že by v tomto období byl podán návrh na vklad, katastrální úřad je povinen ho zamítnout. O skončení nebo zastavení exekučního řízení je třeba rovněž uvědomit katastrální úřad, který posléze poznámku vymaže. Jistě by pro dřívějšího povinného nebylo žádoucí, pokud by za několik let po skončení exekuce koupil nemovitost a na jeho listu vlastnictví by se objevila poznámka o nařízené exekuci.

V ustanovení § 9 odst. 1 písm. d) až f) ZZ vyjmenovává zákon další poznámky, které se evidují na základě rozhodnutí, jež se vydávají v souvislosti s insolvenčním řízením.

Výše zmíněný návrh novely zákona o zápisech z r. 2009 předpokládal vznik nového druhu poznámky, tzv. poznámky spornosti. Ta by se zapsala do katastru ve prospěch žalobce, který podal žalobu na určení vlastnictví nemovitosti nebo na určení neplatnosti, zrušení či neúčinnosti právního úkonu, na základě kterého má být zápis proveden. Pokud by probíhalo řízení o povolení vkladu a soudní řízení by představovalo řízení o předběžné otázce, vkladové řízení by se nepřerušovalo. Rozhodl-li by soud jinak než katastrální úřad, bylo by nutné povolený vklad a na něj navazující zápisy vymazat. Nezapisovala-li by se v konkrétním případě poznámka spornosti, postupovalo by se nadále dle § 9 odst. 1 písm. b) ZZ.

## 7.2 Poznámkové řízení

Na postup při zápisu poznámky odkazuje zákon o zápisech na § 8 ZZ. Přiměřeně se tedy použije ustanovení vztahující se na zápis záznamu. Stejně jako u záznamu nepředstavuje zápis poznámky řízení ve smyslu správního řádu, jelikož katastrální úřad nevydává žádné rozhodnutí, kterým by ovlivnil existenci práv vlastníků nemovitostí.

Po doručení příslušné listiny vyznačí katastrální úřad nejpozději následující pracovní den u dotčené nemovitosti plombu. To neplatí u usnesení o nařízení exekuce a u poznámek dle § 9 odst. 1 písm. d) až f). Důvodem je, že v tomto případě se poznámka vztahuje k osobě povinného a vyznačuje se na všech jeho listech vlastnictví. Netýká se jen jedné konkrétní nemovitosti. Před provedením poznámky je třeba listinu přezkoumat ze stejných hledisek jako u záznamu. Katastrální úřad tedy neposuzuje obsah listin, pouze se zaměřuje na chyby v psaní, počtech a jiné zřejmé nesprávnosti. Splňuje-li písemnost požadavky, poznámka se zapíše. V opačném případě je nutné listinu vrátit vyhotoviteli k opravě. Listiny se stejně jako u ostatních zápisů zaznamenávají do protokolu. Pro poznámku se nezakládá zvláštní protokol, ale listina se zaeviduje v protokolu pro záznam.

Po odpadnutí důvodu pro vyznačení poznámky a po doručení listiny, která tuto okolnost potvrzuje, katastrální úřad provede výmaz poznámky. Místně příslušným pro zápis a výmaz poznámky je katastrální úřad, v jehož obvodu je dotčená nemovitost. Výjimkou v místní příslušnosti je opět zápis poznámky u nařízení exekuce (viz písm. n) předchozí podkapitoly).



## 8 Sporné otázky na úseku katastru nemovitostí

I přes to, že katastr nemovitostí jako veřejný informační systém funguje téměř již dvacet let, stále se katastrální úřady potýkají v praxi s některými problémy, na které legislativa nepamatuje nebo je řeší jen okrajově. Některé z těchto nesrovnalostí byly způsobeny „nepořádkem“ v evidenci nemovitostí za minulého režimu, jiné se objevují v souvislosti s povahou určitých staveb. V praxi se postupem času pro řešení těchto sporných otázek vyvinuly určité postupy, jejichž základem je především judikatura.

V této kapitole bude pojednáno o dvou z nejběžnějších problémů, a to o duplicitním zápisu vlastnictví a o zápisu některých „sporných“ staveb.

### 8.1 Duplicitní zápis vlastnictví

Duplicitní zápis vlastnictví představuje problém spojený s nejistotou týkající se vlastnického práva<sup>118</sup> k nemovitosti. V praxi může nastat situace, kdy katastrálnímu úřadu je postupně doručeno více vykonatelných rozhodnutí a listin a každá z nich přiznává vlastnictví k téže nemovitosti jiné osobě. Těmito listinami je katastrální úřad samozřejmě vázán a je povinen v katastru provést duplicitní zápis vlastnictví (§ 45 odst. 3 KV), neboť mu nepřísluší právo rozhodnout, kdo je skutečným vlastníkem. Před vlastním zápisem se ještě katastrální úřad dotáže vyhotovitele listiny, zda nedošlo k chybě a zda na zápisu trvá. Potvrdí-li vyhotovitel listinu nebo je-li nečinný, provede se zápis duplicity. U jedné nemovitosti tak budou zapsány dvě, příp. více osob jako vlastníci, nicméně tento stav nezakládá podílové spoluvlastnictví. Katastrální úřad duplicitní zápis oznámí dotyčným osobám, zde však jeho pravomoci končí. I Ústavní soud ve svém nálezu<sup>119</sup> připouští, že katastrální úřady nemají dostatek prostředků k řešení těchto situací a „*proto se musí omezit na doporučení různým subjektům, aby sporné vlastnictví řešily buď mimosoudně (uznáním vlastnického práva) či žalobou na určení vlastnictví.*“

---

<sup>118</sup> Duplicitní zápis se může týkat i jiného věcného práva, v praxi je však nejběžnějším případem právo vlastnické.

<sup>119</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl ÚS 34/97 z 27. 5. 1997

Duplicitní zápis se do katastrálního operátu provádí pouze záznamem, nikoli vkladem. Ve vkladovém řízení je katastrální úřad totiž povinen zkoumat, zda povolení vkladu není na překážku stav zápisů v katastru. Takovou překážkou je jistě duplicitní zápis, a to až do doby, než bude vyřešeno, který z duplicitně zapsaných vlastníků je vlastníkem skutečným.<sup>120</sup> Rovněž není možné duplicitní zápis provést na základě rozsudku soudu nebo rozhodnutí pozemkového úřadu o určení vlastnictví, jelikož uvedená rozhodnutí deklarují, kdo je vlastníkem nemovitosti. Takovouto osobu je katastrální úřad povinen záznamem zapsat jako vlastníka.

Není pochyb, že duplicitní zápis vlastnictví je nežádoucí jev. Jak se s ním však vypořádat žádný právní předpis nestanoví.<sup>121</sup> Ve výše zmíněném nálezu Ústavní soud naznačil možný způsob řešení. Zřejmě nejjednodušší by bylo, kdyby se duplicitní vlastníci dohodli mimosoudně uznáním vlastnického práva nebo dohodou o narovnání. Mimosoudní řešení duplicity však odmítá JUDr. Pavel Vrcha, který k uvedené problematice publikoval několik článků v odborných právnických časopisech. Vrcha<sup>122</sup> razantně vylučuje dohodu o narovnání upravenou § 585 OZ. Narovnáním lze sice upravit sporná nebo pochybná práva mezi účastníky, avšak institut narovnání je upraven v části občanského zákoníku, která se týká závazkového práva. Z toho důvodu nelze uplatnit narovnání pro řešení duplicitního zápisu vlastnictví, jelikož mezi duplicitně zapsanými vlastníky neexistuje závazkový vztah. Pokud by katastrální úřad na základě dohody o narovnání duplicitní zápis odstranil, reálně by spornost práva trvala nadále a v případě soudního sporu by soud ani takovouto dohodou vázán nebyl. V otázce narovnání Vrcha plně souhlasí i s argumentem V. Trajera,<sup>123</sup> který rovněž tento způsob řešení duplicitního zápisu odmítá s tím, že dohodou o narovnání by soukromé subjekty popřely pravomocné rozhodnutí státního orgánu, a to je jistě nepřijatelné. Stejně tak je Vrcha skeptický k uznání vlastnického práva, které již Trajer připouští. Odůvodňuje to skutečností, že právní řád uznání vlastnictví nezná. Odkazuje také na prvorepublikové rozhodnutí Nejvyššího soudu, které jako způsob nabytí věcného práva nepřipouští uznání. Dle jeho názoru není možné v dané věci uzavřít ani soudní smír. Vychází zde ze

<sup>120</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 10 Ca 370/2001-20 z 20. 2. 2002

<sup>121</sup> Jedinou zmínku o řešení duplicity obsahuje § 13 odst. 4 a 5 z. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, který preferuje dohodu stran.

<sup>122</sup> Vrcha, P.: Řešení duplicitního zápisu vlastnictví – podruhé, Právní rádce, č. 4, 2004

<sup>123</sup> Vrcha, P.: Do třetice k otázce narovnání nebo uznání věcného práva k nemovitosti, Ad Notam, č. 1, 2001, str. 15

skutečnosti, že jedna z osob zapsaných jako vlastník nemovitosti jejím vlastníkem po právu není a soud tedy nemůže schválit smír, kterým by se „nevlastník“ vzdal vlastnického práva.<sup>124</sup> Jediným možným řešením je dle Vrchy pouze podání určovací žaloby k soudu. Zároveň odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu,<sup>125</sup> ve kterém se praví, že „osoba duplicitně zapsaná jako vlastník určité nemovitosti má vždy naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k takové nemovitosti. Pozitivní určení vlastnického práva má přednost před negativním určením (že žalovaný není vlastníkem sporné nemovitosti), protože z negativního určení nevyplývá jistě, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti. Skutečným vlastníkem může být totiž i osoba třetí. Podkladem pro provedení zápisu změn v KN nemůže být rozhodnutí, jímž by právo nebo právní vztah byl určen negativně, neboť takové rozhodnutí by nemohlo vytvořit podklad pro vyjasnění právních vztahů mezi účastníky.“ Jak se zdá, jediným přípustným východiskem k odstranění duplicity dle Vrchy je rozsudek soudu o určení vlastnického práva, na základě kterého katastrální úřad vymaže druhou osobu zapsanou v katastru, v jejíž prospěch rozsudek nesvědčí. Jen soudu přísluší posoudit konkurující si tituly prokazující vlastnictví více osob. Jak judikoval<sup>126</sup> Nejvyšší soud, tyto tituly nemohou totiž obstát jako rovnocenné, pokud se nejedná o spoluvlastníky.

S Vrchovým názorem o nemožnosti mimosoudního řešení duplicity nesouhlasí jiní odborníci zabývající se problematikou katastru, např. JUDr. Eva Barešová či Mgr. Ing. Petr Baudyš. Samozřejmě odkazují na výše zmíněný nálezn Ústavního soudu, který výslovně připouští možnost vyřešit duplicitu mimosoudně uznáním vlastnického práva. Mimo jiné schopnost stran řešit duplicitní zápis mimosoudně dovozují i z rozhodnutí<sup>127</sup> Nejvyššího soudu, které uvádí, „že na podání určovací žaloby není právní zájem tam, kde žalovaný žalobcovo právo nepopírá a je ochoten je uznat. Za těchto okolností má být podle Nejvyššího soudu proveden záznam, aniž by bylo nutné vést ve věci soudní řízení.“<sup>128</sup> Sama autorka práce neshledává důvod, proč by taková situace nemohla být vyřešena dohodou stran, pokud s tím souhlasí. Jistě je pro obě strany výhodnější smírné řešení bez zásahu soudu.

---

<sup>124</sup> Vrcha, P.: Řešení duplicitního zápisu vlastnictví – podruhé, Právní rádce, č. 4, 2004

<sup>125</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1875/2002 z 23. 4. 2003

<sup>126</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 382/2002 z 21. 5. 2003

<sup>127</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1865/2002 z 19. 12. 2002

<sup>128</sup> Právní stanoviska ČÚZK 1735/2007-15

Baudyš se s Vrchovým názorem vylučujícím dohodu o narovnání vypořádává argumentem, že ustanovení § 585 odst. 1 OZ nevylučuje úpravu sporných a pochybných práv, která neplynou ze závazkového vztahu, ani takovou možnost neomezuje jen na smluvní vztahy. Kromě toho závazkový vztah není podmíněn smlouvou, jelikož dle § 489 může být založen i jinou skutečností. K dohodě o uznání se Baudyš vyjadřuje jako ke zvláštnímu výslovně neupravenému podtypu dohody o narovnání. Uznáním vlastnického práva dle jeho názoru dojde k narovnání sporného a pochybného právního vztahu.

Jak vidno, názory na řešení duplicitního zápisu se různí a nebylo by od věci, aby soudy i odborná právnícká veřejnost zaujaly k této záležitosti jednotné stanovisko. V současné době je jediným nepochybným řešením podání určovací žaloby dle občanského soudního řádu, na základě které soud stanoví vlastníka nemovitosti. Avšak nejlepším řešením by zajisté bylo, aby k duplicitním zápisům vlastnictví vůbec nedocházelo. Takového stavu by bylo možné dosáhnout přijetím již několikrát v diplomové práci zmiňovaného návrhu nového katastrálního zákona, který předpokládá zápis věcných práv pouze vkladem.

## **8.2 Problematika zapisování některých staveb**

V praxi katastrálních úřadů se čas od času objevují sporné otázky týkající se právní povahy některých staveb či děl, kdy není jisté, zda se takový objekt do katastru nemovitostí má zapsat či nikoli. Na některé z problémů je možné nalézt odpověď v judikátech soudů, k jiným se vyjadřují odborní pracovníci Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ve svých stanoviskách a vyjádřeních.

### **8.2.1 Podzemní stavby**

Obecně platí, že podzemní stavby se do katastru nemovitostí nezapisují a nezobrazují se ani v katastrální mapě. Na otázky týkající se vedení vodovodů, plynovodů, kanalizací a jejich přípojek (tzv. liniové stavby) lze tak s jistotou odpovědět, že tyto objekty evidenci katastru nepodléhají, v souboru geodetických informací se nevyznačují ani jako zvláštní prvky polohopisu a tudíž se k nim nebude vyhotovovat ani geometrický plán. Ten by bylo možné zhotovit, pokud by se k pozemku v souvislosti

s takovou stavbou mělo zřídit věcné břemeno. Výjimkou je, pokud se věcné břemeno zřídí k pozemku celému, což je ve zřizovací smlouvě nutno výslovně uvést. Nutno dodat, že k těmto druhům objektů se zvlášť neeviduje pozemek a jeho užití, jak je tomu u jiných liniových staveb typu pozemních komunikací, např. v případě železnice bude evidován pozemek v druhu ostatní plocha s označením využití „dráha“.

Podzemní stavbou však může být i objekt větších rozměrů, např. sklep nebo garáž. Přesto se takové stavby do katastru nezapisují, jelikož pro to nejsou vytvořeny právní podmínky a ani není vydán zvláštní předpis, na který odkazuje § 2 odst. 1 písm. f) KZ, jenž by uvedené stavby označoval jako předmět evidence katastru. To ovšem nevylučuje, aby podzemní stavba nemohla být předmětem občanskoprávních vztahů.<sup>129</sup> Samozřejmě je možné ji převést na jiného vlastníka a podle § 133 odst. 3 OZ vznikne vlastnické právo nového nabyvatele účinností převodní smlouvy. V případě zřízení věcného břemene k takové podzemní stavbě bude nutné ve smlouvě přesně vymezit, kde na pozemku se stavba nachází, a pro přesné určení je třeba rovněž zpracovat geometrický plán, který její polohu zakreslí.<sup>130</sup> Problém může nastat, pokud část podzemní stavby vyčnívá nad zemský povrch, ač např. v kolaudačním rozhodnutí stavebního úřadu je stavba označena celá jako podzemní. Jedná se o mezní případ, kdy není zcela jednoznačné, zda se jedná o nadzemní budovu ve smyslu katastrálního zákona. V praxi se zastává názor,<sup>131</sup> že takováto stavba by se měla katastrálnímu úřadu ohlásit a ten by ji měl zaevidovat.

Další otázkou, kterou se ohledně podzemních staveb ČÚZK zabýval, byl dotaz na zápis podzemních chodeb. K uvedenému problému Baudyš uvádí,<sup>132</sup> že zmíněné chodby lze považovat za stavby podzemní, jež se však do katastru nezapisují. Dále upozorňuje, že tyto stavby, podobně např. metro, zřejmě nejsou ani zajištěny ve vztahu k vlastníkům pozemků, pod kterými se nachází, věcným břemenem. Důvodem je názor odborníků na občanské právo, dle kterých je součástí pozemku pouze přiměřená podzemní a nadzemní část potřebná k jeho využití, nikoli v rozsahu podpovrchové části až do středu Země a u nadzemní části až do nebes. Proto se i u podzemních staveb typu

---

<sup>129</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 911/2005

<sup>130</sup> Vrchová, K.: K aplikaci katastrálních předpisů v soudní praxi, Justiční praxe, č. 4-5, 2003, str. 212-223

<sup>131</sup> Právní stanoviska ČÚZK 934/2005-15

<sup>132</sup> Právní stanoviska ČÚZK 4611/2007-15

metro apod. vychází z toho, že jsou budovány v takové hloubce, kam již vlastnické právo majitele pozemku nasahá.

Na podzemní stavby je třeba nahlédnout i z hlediska stavebního práva. Dle stavebního zákona je možné podzemní stavby rozdělit na takové, které vyžadují stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu, a na stavby, jež tyto úkony nevyžadují. Není nutné oznamovat podzemní vedení rozvodů energií, vody apod., naopak ohlásit je třeba podzemní stavbu o zastavěné ploše do 300 m<sup>2</sup> a do 3 m hloubky, a to v případě, že se nejedná o vodní dílo. Dále je možné tyto stavby rozlišit dle toho, zda vyžadují, aby stavitel prokázal vlastnické či jiné právo k pozemku, pod kterým má být stavba zřízena. Obecně lze stanovit, že stavebník je povinen prokázat právo k pozemku (např. vlastnické či právo odpovídající věcnému břemenu), které ho opravňuje na něm, příp. pod ním realizovat stavbu, pokud si existenci takového práva stavební úřad nemůže ověřit v katastru nemovitostí. Stavební zákon z r. 1976 v § 58 odst. 4 pro případ podzemních staveb obsahoval výjimku. Stavebník nebyl povinen prokazovat vlastnické či jiné právo k pozemku nebo stavbě na něm, pokud podzemní stavba svou konstrukcí ani funkčně nesouvisela se stavbou na pozemku ani s provozem na něm a nemohla ovlivnit využití pozemku k účelu, ke kterému byl určen. Nový stavební zákon z r. 2006 však takovou výjimku nepřevzal, což mělo nepříznivý dopad obzvláště na stavebníky podzemních liniových staveb, především sloužících k dopravě, např. železniční tunely či metro. Za podmínky, že stavebník je povinen prokazovat právo k pozemkům nad stavbou, je možnost realizace těchto staveb prakticky nulová. Jako příklad lze uvést tunel v části železničního koridoru mezi Berounem a nádražím Praha-Smíchov. Tunel by měl být dlouhý cca 24 km a procházel by pod cca 4000 pozemky různých vlastníků.<sup>133</sup> Je jistě pochopitelné, že vykoupit či zřídit věcná břemena k takovému množství pozemků za účelem získání stavebního povolení, je velmi náročné nejen finančně, ale především na čas. Neudělení stavebního povolení by rovněž mělo za následek nemožnost čerpat finanční prostředky určené na tyto stavby z fondu Evropské unie. V důsledku těchto skutečností byl stavební zákon novelizován zákonem č. 379/2009 Sb., který zavedl nové ustanovení § 110 odst. 6 STZ, v němž stanovuje výjimku pro stavebníky podzemních staveb. Výjimka se však týká pouze staveb veřejně prospěšných, typicky liniových staveb, které svou konstrukcí ani funkčně nesouvisí se

---

<sup>133</sup> Sněmovní tisk č. 900/0 ze dne 28. 8. 2009

stavbou na pozemku a s provozem na něm a které nemají vliv na využití pozemku k účelu, pro který je určen. Stavebníci těchto staveb tak od r. 2010 již nejsou povinni prokazovat práva k pozemkům, což je samozřejmě ku jejich prospěchu.

Nový občanský zákoník navrhuje, aby podzemní stavby se zvláštním hospodářským určením, např. metro, byly prohlášeny za samostatné nemovitosti, jiné by zůstaly součástí pozemku.

### **8.2.2 Drobné stavby**

Drobnou stavbu vymezuje § 27 písm. m) KZ jako stavbu s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m<sup>2</sup> a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.

Katastrální úřady se často musí vypořádávat s dotazy ohledně staveb, jako jsou vodárny, elektrárny, trafostanice apod. Jejich vlastníci si totiž nejsou jistí tím, zda takové objekty podléhají evidenci v katastru nemovitostí. V praxi se např. řešil případ zápisu stavby vodárny, která byla postavena na stavební parcele avšak neevidovaná v katastru. Uvedená stavba měla zastavěnou plochu menší než 16 m<sup>2</sup> a neplnila ani doplňkovou funkci k jiné stavby. Přesto stavební úřad prohlašoval, že se jedná o stavbu drobnou, ač je zřejmé, že takovou stavbou dle katastrálního zákona být nemůže. Z toho důvodu je třeba uvedenou vodárnu považovat za stavbu hlavní, přiřadit jí popisné nebo evidenční číslo a nechat ji zapsat do katastru nemovitostí. Obdobně se vyskytl problém se zápisem trafostanice, jejíž zastavěná plocha nepřesahovala 16m<sup>2</sup>. Stejně jako u zmíněné vodárny se dospělo k závěru, že zastavěná plocha zde není rozhodná, pokud se jedná o samostatnou stavbu, která není příslušenstvím jiné stavby hlavní a splňuje požadavky budovy dle katastrálního zákona. Ani v tomto případě trafostanici nelze považovat za drobnou stavbu a je nutné ji zaevidovat v katastru.

### 8.2.3 Přístavby a příslušenství stavby

Přístavby, zvláště u starších rodinných domů, jsou častým jevem. U staveb je třeba vždy rozlišit, zda se jedná o stavbu novou, nebo zda došlo k přístavění určité části ke stavbě, která již v katastru evidována je. Zapisuje-li se do katastru stavba nová, jedná se o novou věc v právním smyslu. Tak ovšem nelze pohlížet na přístavbu, kterou žádá nová věc nevzniká, pouze se přírůstkem rozšiřuje stavba původní a přístavba se tak stává její součástí s tím, že náleží vlastníkovi původní stavby. Je však nutné posuzovat každý případ přístavby individuálně. Existují i přístavby, které jsou ze stavebně-technického hlediska oddělitelné a jsou užívány nezávisle na stavbě hlavní, na kterou jsou např. napojeny jen přípojkami inženýrských sítí. V takovém případě je možné přístavbu nebo věc hlavní zcizit zvlášť jako samostatné věci. Právní samostatnost některých přístaveb vyplývá i z rozhodnutí Nejvyššího soudu,<sup>134</sup> které mj. stanoví, že *„podmínkou, aby věc byla považována za součást stavby, je mj. skutečnost, že jejím oddělením od věci hlavní by byla věc hlavní, tj. zde rodinný dům, jenž byl předmětem převodu, znehodnocena. Naproti tomu není podstatné, zda oddělením dojde ke znehodnocení věci oddělované“*

V praxi nastal případ, kdy přístavbou byla zastavěna sousední parcela. Vzhledem k tomu, že tímto způsobem došlo ke změně půdorysu původní stavby, je vhodné předložit katastrálnímu úřadu geometrický plán za účelem změny druhu pozemku nově zastavěné části parcely. Pokud by však ona parcela byla již evidována jako zastavěná plocha a nádvoří a došlo by k jejímu celému zastavění, nebylo by potřebné geometrický plán dokládat, pouze by bylo nutné nový stav doložit za účelem změny využití parcely.<sup>135</sup>

Od přístavby jako součásti stavby hlavní, je nutné odlišit příslušenství hlavní budovy, např. kůlny, garáže apod. Převádí-li se věc hlavní i s příslušenstvím, je třeba v převodní smlouvě výslovně vyjádřit vůli převést i příslušenství věci. Zde záleží také na povaze příslušenství – zda se jedná o nemovitost podléhající evidenci v katastru či nikoli. Jestliže příslušenství tvoří nemovitosti, které se zapisují do katastru, je nutné je v převodní smlouvě náležitě identifikovat. V opačném případě postačí vyjádření, že

<sup>134</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 3034/2006 z 30. 10. 2007

<sup>135</sup> Právní stanoviska ČÚZK 10590/2010-15



nemovitost se převádí „s příslušenstvím“.<sup>136</sup> Nebude-li smlouva takový projev vůle obsahovat, vlastnictví k příslušenství nevznikne. Jak plyne z judikátu Nejvyššího soudu,<sup>137</sup> „*příslušenství tvoří věci samostatné, které mohou být samostatným předmětem právních vztahů, a jejich právní režim nesleduje ze zákona bez dalšího režim věci hlavní.*“ Je tedy možné převést vlastnictví i k samotnému příslušenství, které se tak stane hlavní stavbou a bude nutné jej zapsat do katastru nemovitostí. Obdobně evidenci podléhá i příslušenství budovy hlavní, pokud se nachází na samostatné parcele.

#### 8.2.4 Jiné zvláštní objekty

Některé objekty a stavby mají specifickou povahu a jejich vlastníci pochybují o tom, zda je nutné je zapsat do katastru nemovitostí. Takovým objektem jsou např. větrné elektrárny. Ve většině případů představují větrné elektrárny objekt, který nesplňuje požadavky budovy ve smyslu katastrálního zákona. Z toho důvodu není předmětem evidence katastru nemovitostí a nezobrazuje se ani v katastrální mapě jako zvláštní prvek polohopisu, jelikož v příloze katastrální vyhlášky pro takový objekt není vedena zvláštní mapová značka. Pozemek, na kterém je větrná elektrárna postavena, se v praxi eviduje v druhu ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Je mylné se domnívat, že by měla být evidována v druhu zastavěná plocha a nádvoří, jelikož na tomto druhu pozemku mohou být vedeny pouze budovy a jiné objekty stanovené v bodě 1 přílohy 1 KV pod kódem 13. Vhodné by jistě bylo v katastrální mapě zobrazit nejen větrné, ale v dnešní době značně rozšířené fotovoltaické elektrárny.

Dalším objektem, u kterého se vlastníci dožadují zápisu do katastru, je parkoviště. Pokud se jedná pouze o zpevněnou plochu pozemku určenou k parkování automobilů, nelze ji z hlediska občanského práva považovat za stavbu.<sup>138</sup> Z toho důvodu ji není možné ani zaevidovat v katastru. To ovšem neplatí u dnes stavěných vícepodlažních budov určených k parkování.

K rozporu v praxi došlo také u objektu, kterým je bazén. Stavební úřad požadoval ke kolaudaci geometrický plán se zaměřeným bazénem, s tím, že plocha bazénu bude představovat parcelu s druhem pozemku ostatní plocha. Takový postup ovšem není v souladu s právem, jelikož bazény se v katastru nemovitostí neevidují a

<sup>136</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 454/2004 z 28. 6. 2006

<sup>137</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2772/2000 z 11. 9. 2003

<sup>138</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu 2 Cdon 1414/97 z 26. 9. 1999

nepředstavují ani zvláštní prvky polohopisu. Z toho důvodu není třeba geometrický plán vyhotovovat.

Z některých výše uvedených případů je patrné, že k problémům dochází i snahou úředníků, především stavebních úřadů, prosadit vůči laikovi svou moc, ač jejich názor je mylný.

### **8.3 Neznámý vlastník**

V katastru nemovitostí je možné se setkat s nemovitostmi, které jsou v informačním systému zapsány, avšak jejich vlastník je neznámý. Může se jednat o pozemky i o budovy. U pozemků, resp. parcel, souvisí tento problém především s historií evidence nemovitostí. V druhé polovině 20. století přestaly být vedeny pozemkové knihy, neuplatňoval se intabulační princip, vlastnictví ustoupilo užívacím právům a ani nově zavedená evidence nemovitostí v 60. letech minulého století nedosáhla souladu stavu zapsaného se stavem skutečným. Vzhledem k tomu, že současný katastr nemovitostí při svém vzniku převzal operát bývalé evidence, převzal s ním i chyby, které obsahoval. V souvislosti s tím se čas od času objeví v praxi problém neznámého vlastníka pozemku. Ve většině případů se jedná o půdu zemědělskou. Řešení pro tento případ nabízí § 15 z. č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Pravděpodobnost, že vlastník bude nalezen, je dle zkušeností ČÚZK velmi malá.<sup>139</sup>

V katastru však může být evidována bez vlastníka i budova. Tato nesrovnalost je spojena především s nesplněním ohlašovací povinnosti. Situaci lze vyřešit nalezením vlastníka, např. za součinnosti vlastníka pozemku, a jeho následným zapsáním do katastru. Vzhledem k tomu, že zde nedochází k zápisu nové budovy, není možné uplatnit postup dle § 5 odst. 6 KZ a zapsat jako vlastníka budovy majitele pozemku. Pokud by se jednalo o situaci jinou, kdy by nový vlastník pozemku nechal zapsat do katastru budovu postavenou např. před padesáti lety, jež dosud v žádné evidenci vedena nebyla, ač měla být, půjde o zápis budovy nové a jako vlastníka je možné zapsat vlastníka pozemku.

Neznalost vlastníka může spočívat i v tom, že v katastru je zapsána jako vlastník osoba, u které je zřejmé, že již nežije (např. narozená v 19. století). Pokud bude

---

<sup>139</sup> <http://www.uzsvm.cz/story.php?ide=1029&search=h%C3%A1jen%C3%AD>

dohledáno datum úmrtí, bude nutné následně projednat dědictví, nebyla-li dotčená nemovitost předmětem dědického řízení. Nebude-li možné datum úmrtí určit, lze přistoupit k řízení o prohlášení za mrtvého a poté dědictví projednat.

V katastru může být vedena jako vlastník i osoba, která není dostatečně identifikována, např. bude zapsáno pouze jméno a příjmení. Vzhledem k četnosti některých jmen a příjmení je velmi obtížné takové osoby spolehlivě v evidenci obyvatel najít.

K řešení výše uvedeného problému by zajisté bylo vhodné přijmout právní úpravu, jež by určila postup při objasňování vlastnických vztahů u takových nemovitostí.

## 9 Závěr

Katastr nemovitostí spolu se svými orgány funguje v České republice téměř dvacet let bez větších problémů. To svědčí i o celkem stabilní „katastrální“ legislativě, která nebývá často novelizována. Přesto se čas od času objeví nesrovnalosti, které vyřeší až Ústavní nebo Nejvyšší soud. Jedná se především o oblasti právními předpisy neupravené nebo sporné. I když je judikatura soudů vcelku ustálená, k některým sporným otázkám se vyjadřují i na slovo vzatí odborníci, jejichž názory se značně rozcházejí. Z toho důvodu by zajisté bylo vhodné takové rozpory, především u duplicitního zápisu vlastnictví, odstranit, zaujmout jednotné stanovisko a následně jej vyjádřit v právní normě.

Diplomová práce se z větší části zabývá jednotlivými zápisy do katastru nemovitostí, kterými se zapisují jak věcná práva, tak práva nevěcné povahy. Ze všech tří zápisů považuje autorka práce za nejvýznamnější vklad, který je prováděn zásadou intabulace a má právotvorný charakter. Intabulační zásada se stala součástí právních vztahů k nemovitostem již v dávné historii a jako osvědčená se používá dodnes. Bohužel na našem území byla na čas opuštěna, což přineslo do evidování nemovitostí zmatek. Jistě bylo na místě se s novým katastrem k této zásadě navrátit a vytvořit tak evidenci odpovídající skutečnému stavu. Toho se za dobu existence katastru nemovitostí podařilo z větší části dosáhnout, avšak s případy nesrovnalostí z doby minulé se katastrální úřady stále potýkají. Úpravu vkladového řízení hodnotí autorka kladně a i judikatura v tomto ohledu zastává převážně jednotná stanoviska. Nicméně by bylo vhodné v zákoně o zápisech lépe upravit podávání žalob proti zamítnutí návrhu na vklad dle části páté OSŘ, jak již bylo navrhováno v roce 2009. I doporučené zavedení stejnopisů pro návrh na vklad a možnost elektronického podání by pro ulehčení práce nejen katastrálních úřadů, ale i občanů, kteří často v návrzích chybují, bylo žádoucí. Otázkou je, jak se vypořádat s opravným prostředkem proti povolení vkladu. Jak již bylo uvedeno v diplomové práci, za současné právní úpravy autorka nepovažuje takový institut za krok kupředu. Pouze by došlo ke zbytečnému zatížení státních orgánů. V případě prosazení před deseti lety navrhovaného nového katastrálního zákona, kdy by se veškerá věcná práva, tedy i dnes zapisovaná záznamem, zapisovala vkladem, mohla

by se situace ohledně potřeby opravného prostředku proti povolení vkladu změnit. Pozitivem u takto navrhované úpravy by dozajista bylo zamezení vzniku duplicitního zápisu vlastnictví, čímž by se zabránilo řadě soudních sporů a rovněž dohadům o tom, jak se s tímto institutem vypořádat. Přestože autorka hodnotí navrhovanou právní úpravu z větší části kladně, je třeba si uvědomit možná úskalí, která mohou nastat v souvislosti se zápisem věcných práv dosud zapisovaných záznamem. Rozpor autorka shledává především ve skutečnosti, že některá věcná práva vznikají např. ze zákona či rozhodnutím státního orgánu a v katastru se za současné právní úpravy následně evidují záznamem již jako práva existující, kdežto vkladem právo teprve vzniká. Pokud bude návrh znovu předložen, bude nutné se na tyto skutečnosti důkladně zaměřit a zakotvit vhodný postup.

Dalším druhem zápisu, záznamem, se také do katastru zapisují věcná práva. Na rozdíl od konstitutivních účinků vkladu má záznam jen evidenční charakter. V tom je možné spatřovat jisté nevýhody, především pro udržení stavu katastru se stavem skutečným. V případě opomenutí povinného subjektu předat katastrálnímu úřadu určitou listinu, o jejímž vydání se tak katastrální úřad nedozví a neprovede záznam, mohou na to doplácet další osoby. Následkem neprovedení záznamu může nastat rozpor mezi stavem zapsaným v katastru a stavem skutečným. Přestože bude osoba vycházet v dobré víře ze zapsaného stavu, není chráněna absolutně. Jak stanovil Vrchní soud, skutečnost převažuje nad katastrem. Ke změně by mohlo dojít přijetím nového katastrálního zákona, který předpokládá, že pokud někdo nabude vlastnictví od osoby zapsané v katastru jako vlastník, i když jím není, bude chráněn, jako by získal vlastnické právo od skutečného vlastníka. Tím by se uplatňovala zásada materiální publicity v plné míře, jak tomu bylo i za pozemkových knih. Novým zákonem by se měl změnit i předmět záznamu. Zapisovaly by se jím pouze práva nevěcné povahy. Jak je uvedeno výše, přínos by se týkal především posílení právní jistoty a zamezení duplicitních zápisů.

U třetího zápisu, poznámky, neshledává autorka práce žádné podstatné nesrovnalosti, což je dáno především její informační povahou. Rovněž souhlasí s nově navrhovanou poznámkou spornosti, která by dle důvodové zprávy k navrhované novele zákona o zápisech měla omezit podávání tzv. šikanózních žalob. Není si však jistá tím, zda je v případě poznámek spornosti vhodné po dobu soudního řízení o předběžné

otázce nepřerušovat vkladové řízení. Vzhledem k tomu, že by soud rozhodl jinak než katastrální úřad, byl by tento povinen vklad a na něj navazující zápisy vymazat. Takový postup se autorce jeví jako nadměrně zatěžující katastrální úřady a jejich pracovníky a zároveň ne příliš posilující právní jistotu. Účelnější by dle autorky bylo přerušit vkladové řízení, vyčkat rozhodnutí soudu a následně vklad povolit či nikoli.

V současné době se blíží přijetí nového občanského zákoníku, který v oblasti nemovitostí přináší zásadní změny. Především se navrácí k zásadě *superficies solo cedit*, která byla opuštěna na našem území v 50. letech minulého století. Tato zásada používaná po celá staletí již od dob starých Římanů je jistě osvědčeným principem a dle autorky se k němu právní úprava měla navrátit již v době, kdy vznikl současný katastr nemovitostí. Vzhledem k tomu, že předchozí evidence nemovitostí nebyla dostatečná a úplná a neuplatňoval se ani právotvorný charakter zápisů, bylo nutné budovat nový katastr nemovitostí i při převzetí dat bývalé evidence prakticky od základů. Jistě by bylo snadnější založit na této zásadě nové evidování nemovitostí tehdy, než tomu bude dnes, téměř po dvaceti letech. Zajisté bude nutné uvést katastrální legislativu do souladu s novým občanským zákoníkem, ať již novelizací stávajících předpisů nebo lépe přijetím nové komplexní úpravy. Přesto se autorka domnívá, že znovuzavedením zmíněné zásady bude nutné určitým způsobem reorganizovat celý katastr a na pracovníky katastrálních úřadů budou kladeny ještě přísnější požadavky na jejich pečlivost při uvádění stavu katastru do souladu se zásadou, dle které se stavba stane součástí pozemku. To zřejmě nebude tak náročné u osob, v jejichž vlastnictví je jak stavba, tak příslušný pozemek. Pokud však stavbu a pozemek vlastní osoby různé, bude situace složitější. Vyřešit by to mělo zřízení zákonného předkupního práva vlastníka pozemku ke stavbě a naopak.

Autorka doufá, že se jí podařilo dosáhnout uceleného přehledu o současné právní úpravě zápisů do katastru nemovitostí, nastínit chystané změny a upozornit na některé současné problémy na úseku katastru. Přitom vycházela nejen z odborné literatury, ale především z judikatury, odborných článků, zákonů minulých, současných i navrhovaných a také z informací poskytnutých katastrálním úřadem.

## 10 Seznam zkratek

<b>ČÚZK</b>	Český úřad zeměměřický a katastrální
<b>ISKN</b>	Informační systém katastru nemovitostí
<b>KV</b>	Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální
<b>KZ</b>	Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
<b>LV</b>	List vlastnictví
<b>OSŘ</b>	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
<b>OZ</b>	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>SGI</b>	Soubor geodetických informací
<b>SPI</b>	Soubor popisných informací
<b>SŘ</b>	Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
<b>SŘS</b>	Zákon č.150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
<b>STZ</b>	Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
<b>ZKO</b>	Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZVB</b>	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZZ</b>	Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

## 11 Seznam použitých pramenů

### LITERATURA

- Barešová, E., Baudyš, P.:** Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář, 4. vydání, C. H. Beck, Praha 2007
- Baudyš, P.:** Katastr a nemovitosti, 2. vydání, C. H. Beck, Praha 2010
- Bumba, J.:** České katastry od 11. do 21. století, 1. vydání, Grada Publishing, a.s., Praha 2007
- Drobník, J.:** Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Nakladatelství Eva Rozkotová, Praha 2010
- Eliáš, K. a kol.:** Občanský zákoník, Velký akademický komentář, Linde, Praha 2008
- Hendrych, D. a kol.:** Právní slovník, 3. podstatně rozšířené vydání, C. H. Beck, Praha 2009
- Kliment, V.:** Katastr nemovitostí pro každého, Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., Zdiby 2007
- Knappová, M., Švestka, J. a kol.:** Občanské právo hmotné 1, 3. aktualizované a doplněné vydání, ASPI Publishing s. r. o., Praha 2002
- Kratochvílová, H., Lutovská, M.:** Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů, 1. vydání, Prospektrum, Praha 2000
- Kuba B., Olivová K.:** Katastr nemovitostí České republiky, 9. aktualizované vydání, Linde Praha a.s., Praha 2005
- Michal, J., Benda, K.:** Katastr nemovitostí, 1. vydání, Česká technika – nakladatelství ČVUT, Praha 2009
- Trajer, V.:** Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích, 1. vydání, ASPI Publishing, Praha 2003
- Vrcha, P., Vrchová K.:** Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem, 2. vydání, C. H. Beck, Praha 2007
- Vrcha, P.:** Katastrální (a související) judikatura, 2. vydání, Linde, Praha 2006
- Vrcha, P.:** Zápisy věcných práv k nemovitostem, Newsletter Praha, Praha 1999



## ODBORNÉ ČLÁNKY

- Barešová, E.:** Duplicitní zápis vlastnictví v katastru nemovitostí, Právní zpravodaj, č. 7, 2002
- Baudyš, P.:** K žalobám ve věci vkladu práva do katastru nemovitostí, Ad Notam, 2004, č. 2, str. 32-34
- Baudyš, P.:** Význam poznámek v katastru nemovitostí, Právní rádce, č. 1, 2003
- Dvořák, T.:** K některým otázkám reformy katastru nemovitostí, ochrany dobré víry a souvisejícím problémům, Ad Notam, č. 6, 2000, str. 118-122
- Eliáš, K.:** Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem, Ad Notam, č. 6, 2006, str. 174-176
- Kostík, R.:** Duplicitní zápis v katastru nemovitostí a příčiny jeho vzniku, Právní rozhledy, č. 20, 2009, str. 722
- Kuba, B.:** Katastrální zákon byl opět novelizován, Právní rádce, č. 2, 2009, str. 54-56
- Lukeš, L.:** Částečný vklad, ano či ne? Má katastrální úřad zasahovat do vztahu založeného smlouvou?, Ad Notam, č. 2, 2008, str. 65-67
- Pěcha, F.:** Princip materiální publicity v pozemkové knize a v dnešním katastru nemovitostí, Ad Notam, č. 1, 2006, str. 11-12
- Trajer, V., Trajerová, P.:** Reforma katastru nemovitostí?, Ad Notam, č. 2, 2001, str. 39-41
- Vrcha, P.:** Do třetice k otázce narovnání nebo uznání věcného práva k nemovitosti, Ad Notam, č. 1, 2001, str. 15
- Vrcha, P.:** Řešení duplicitního zápisu vlastnictví – podruhé, Právní rádce, č. 4, 2004
- Vrchová, K.:** K aplikaci katastrálních předpisů v soudní praxi, Justiční praxe, č. 4-5, 2003, str. 212-223

## INTERNETOVÉ ZDROJE

- <http://lexdata.abcsys.cz> (znění Všeobecného občanského zákoníku z r. 1811)
- <http://portal.gov.cz> (Portál veřejné správy České republiky)
- <http://pravniрадce.ihned.cz> (archiv časopisu Právní rádce)

<a href="http://www.concourt.cz">http://www.concourt.cz</a>	(Ústavní soud České republiky)
<a href="http://www.cuzk.cz">http://www.cuzk.cz</a>	(Český úřad zeměměřický a katastrální)
<a href="http://www.mvcr.cz">http://www.mvcr.cz</a>	(Ministerstvo vnitra České republiky – Sbírka zákonů)
<a href="http://www.nkcr.cz">http://www.nkcr.cz</a>	(Notářská komora České republiky – časopis Ad Notam)
<a href="http://www.nsoud.cz">http://www.nsoud.cz</a>	(Nejvyšší soud České republiky)
<a href="http://www.nssoud.cz">http://www.nssoud.cz</a>	(Nejvyšší správní soud České republiky)
<a href="http://www.psp.cz">http://www.psp.cz</a>	(Poslanecká sněmovna České republiky – návrhy zákonů)
<a href="http://www.uzsvm.cz">http://www.uzsvm.cz</a>	(Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)

## JINÉ ZDROJE

Jednací řád katastrálního úřadu ve znění dodatku č. 1

Stanoviska ČÚZK

## JUDIKATURA

### Ústavní soud ČR:

sp. zn. II. ÚS 349/2003  
 sp. zn. I. ÚS 483/01  
 sp. zn. I. ÚS 279/95  
 sp. zn. I. ÚS 620/99  
 sp. zn. IV. ÚS 201/96  
 sp. zn. II. ÚS 77/2000  
 sp. zn. II ÚS 94/99  
 sp. zn. IV. ÚS 43/99  
 sp. zn. Pl ÚS 34/97

### Nejvyšší soud ČR:

sp. zn. 33 Cdo 111/98  
 sp. zn. 20 Cdo 20/1999  
 sp. zn. 22 Cdo 1840/2003  
 sp. zn. 22 Cdo 1836/2002  
 sp. zn. Cpj 44/86  
 sp. zn. 22 Cdo 507/2001  
 sp. zn. 22 Cdo 225/2006  
 sp. zn. 22 Cdo 328/2005  
 sp. zn. 22 Cdo 831/2000  
 sp. zn. 22 Cdo 1625/2001  
 sp. zn. 30 Cdo 1756/2004  
 sp. zn. Cpj 19/98

sp. zn. 30 Cdo 2191/2005  
sp. zn. 22 Cdo 543/2001  
sp. zn. 3 Cdon 1375/96  
sp. zn. 22 Cdo 1253/99  
sp. zn. 20 Cdo 2678/2006  
sp. zn. 21 Cdo 1815/2004  
sp. zn. 22 Cdo 1875/2002  
sp. zn. 22 Cdo 382/2002  
sp. zn. 30 Cdo 1865/2002  
sp.zn. 22 Cdo 911/2005  
sp. zn. 30 Cdo 3034/2006  
sp. zn. 3 Cdo 111/92  
sp. zn. 32 Odo 454/2004  
sp. zn. 31 Cdo 2772/2000  
sp. zn. 2 Cdon 1414/97  
sp. zn. 22 Cdo 471/99  
sp. zn. 22 Cdo 1148/99  
sp. zn. Cpjn 38/98  
sp. zn. Cpjn 201/2005  
sp. zn. 3 Cdon 1222/96  
sp. zn. 2 Cdo 848/97

**Nejvyšší správní soud ČR:**

sp. zn. 7 Aps 3/2008-98

**Vrchní soud v Praze:**

sp. zn. 11 Cmo 440/2005-34  
sp. zn. 5 Cmo 646/97

**Jiné soudy:**

Rozsudek Krajského soudu v Ostravě sp. zn. 22 Ca 80/97-16  
Rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 5 Ca 215/2005-113  
Rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě sp. zn. 22 Ca 148/95-12  
Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 71/95  
Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 30 Ca 158/2000-99  
Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni sp. zn. 30 Ca 434/99-50  
Rozsudek Krajského soudu v Praze sp. zn. 45 Ca 224/99-24  
Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 82/98-8  
Rozhodnutí Krajského soudu v Praze sp. zn. 44 Ca 238/97-19  
Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 6/95-22  
Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 10 Ca 495-98-13  
Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 10 Ca 370/2001-20  
Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 54/98-13  
Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 C 27/2005-25  
Rozhodnutí Krajského soudu v Brně sp. zn. 35 Ca 2/94

## 12 Abstrakt

Diplomová práce se zabývá i v dnešní době stále aktuálním tématem, a to zápisy do katastru nemovitostí. Jedná se o institut, se kterým se v běžném životě může setkat každý člověk. To bylo i jedním z důvodů, proč si autorka práce takové téma zvolila. Dalším důvodem je její celkový zájem o nemovitosti a jejich evidenci.

Práce je rozdělena do dvou částí. V první části se autorka zaměřila na katastr nemovitostí jakožto v dnešní době velmi důležitý informační systém. V samém úvodu první části seznamuje autorka čtenáře s některými základními pojmy, které jsou pro institut katastru nemovitostí příznačné. Poté následuje stručné pojednání o historii evidence nemovitostí, což autorka považuje za nutné pro lepší pochopení současné právní úpravy. Dále je již práce zaměřena na soudobou právní úpravu katastru nemovitostí, jeho účel, obsah a také strukturu katastrálních orgánů. Celkem podrobně je vymezen i předmět katastru, tedy objekty podléhající evidenci.

Druhá část diplomové práce, převažující, se věnuje jednotlivým zápisům do katastru nemovitostí, tedy vkladu, záznamu, poznámce a příslušným řízením. Na počátku druhé části jsou vymezena práva, která jsou předmětem zápisů. Nejběžnějším z nich je právo vlastnické, které je zaručeno i ústavními předpisy. Za nejvýznamnější ze zápisů považuje autorka vklad doprovázený intabulační zásadou, a to především pro jeho konstitutivní charakter, který posiluje právní jistotu. Ostatní zásady, kterými se katastr nemovitostí řídí, samozřejmě nejsou opomenuty. Zahrnuty jsou přímo v textu, nikoli v klasickém výčtu. Autorka upozorňuje i na některé problémy, které se na úseku katastru vyskytují a v praxi se často řeší. Jako příklad lze uvést duplicitní zápis vlastnictví, na jehož řešení není v praxi jednotný názor.

Diplomová práce celkově vychází z odborné literatury, judikatury a platných právních předpisů, avšak zmíněny jsou i předpisy z dob minulých. Opomenuta není ani právní úprava, která byla již navrhována a měla by být přijata v budoucnu, především jako reakce na blížící se přijetí nového občanského zákoníku, který v oblasti nemovitostí zavádí podstatné změny.

## 13 Abstract

This thesis is focused on the records in the land register. This topic still has its relevance in the contemporary world and can appear in any person's life. That was one of the factors why the author had chosen this area for analysis. The other was her overall interest in property law and registration.

The thesis is divided into two parts. The first is focused on the land register by itself and its role as an important source of information. In the beginning of the first part some typical concepts related to the land register are introduced. The next section is dedicated to the brief history of the property registration which is considered to be useful for the better understanding of the contemporary legal regulations. Those are discussed in the next chapter together with the position of the land register by itself, its purposes, content and structure. The special attention is paid to the objects in question – concretely the properties registered by this institution.

The second part of this thesis, the most extensive, focuses on the particular acts of recording into the land register - registration, record, note and respective proceedings. In the first part of the second section, the rights which are objects of the records are mentioned. The most commonly used is the right in property, which is guaranteed by the constitution. Even though according to the author's opinion, the most important record is the registration, mostly for its constitutive character; the other are mentioned as well, but only in as a part of the text. There are also particular problems which are being paid attention to, which are usually occurs and are solved in praxis. For example the duplicate record of ownership could be mentioned; one of the topics, on which the opinions are not unified.

This thesis reflects the academic sources, judicature and contemporary legal registration. The legal regulations from the history are also mentioned where these notices are considered to be useful. Some attention is also paid to the possible future changes in the area in question and especially the expected submission of the new civil code is discussed, because it ought to have a big impact of the contemporary conditions in the area of properties.

**Název práce:** Zápisy do katastru nemovitostí

**The title of the thesis:** The records in the land register

**Klíčová slova:** katastr nemovitostí

zázpis

vlastnictví

**Keywords:** the land register (cadastre)

the record

the proprietorship